



# COMUNE DI CERIALE

PROVINCIA DI SAVONA

C O P I A

Inviato al  
CO.RE.CO.  
Set di Genova

Reg. Deliberazioni

n. 93

il \_\_\_\_\_

Prot. n. \_\_\_\_\_

## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: RETTIFICA DELLA DELIBERA CONSILIARE INERENTE LA "ESCLUSIONE DI PARTI DEL TERRITORIO DELL'APPLICAZIONE DELLA L.R. 6.8.2001, N.24 COME PREVISTO DALL'ART. 7 DELLA LEGGE STESSA".-

L'anno duemilatre

addi DICIOOTTO del mese di DICEMBRE alle ore 16,00

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente Statuto Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ORDINARIA e seduta pubblica.

Risultano:

- 1) - REVETRIA Pietro
- 2) - ROMANO Luigi
- 3) - REPETTO Giuseppe
- 4) - GIANATTI Paolo
- 5) - COSTA Marilena
- 6) - NERVO Piercarlo
- 7) - VALGIRALDO Ivo
- 8) - LENZI Sergio
- 9) - RAVINA Emanuele
- 10) - MAZZONE Antonello
- 1) - FANELLO Giuseppe
- 2) - VIANO Adriano
- 3) - GATTI Ermete
- 4) - MAINERI Eugenio
- 5) - DELFINO Alessandro
- 6) - FASIANI Pietro
- 7) - CASATI Alberto

<i>Presenti</i>	<i>Assenti</i>
SI	
SI	
SI	
SI	
	SI
	SI
SI	
SI	
	SI
SI	
SI	
	SI
SI	
	SI
SI	
<b>TOTALE</b>	
12	5

Assiste il Segretario Comunale Sig. Dott. Vincenzo TREVISANO

Il Sig. Pietro REVETRIA assunta la presidenza e constatata la legalità

dell'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato

Tecnico Comunale: "La proposta di provvedimento si presenta regolare sotto il profilo tecnico procedurale.-"

VISTO lo Statuto Comunale vigente;

VISTO il Decreto Legislativo del 18.ago.2000 n. 267.

VISTA la normativa vigente in materia urbanistica sia Regionale che Nazionale;

Con voti favorevoli n. 9, contrari nessuno, espressi per alzata di mano, essendo n. 12 i Consiglieri presenti, di cui n. 9 votanti e n. 3 astenuti ( Consiglieri Casati, Delfino e Gatti);

#### DELIBERA

- 1) di approvare l'elaborato redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Edilizia Privata ed Urbanistica - che allegato alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale - secondo i rilievi effettuati dalla Regione Liguria - Dipartimento Pianificazione Territoriale Paesistica e Ambientale - Settore Urbanistica con nota n°121127 di prot. del 11.set.2002, pervenuta in data 14.set.2002 prot. n°16081 - a quello già approvato con delibera consiliare n°11 del 05.mar.2002.-
- 2) di dare incarico all'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Edilizia Privata ed Urbanistica di trasmettere la presente deliberazione. ad avvenuta esecutività, alla Regione Liguria per la sua presa d'atto o per gli eventuali ulteriori provvedimenti che la stessa intendesse assumere.
- 3) Di dare atto che, ai sensi dell'art. 9, comma 2, della Legge Costituzionale 18.10.2001, n. 3, la presente deliberazione non è soggetta al controllo preventivo di legittimità.

Dopo di chè,

su proposta del Sindaco Presidente, il quale fa rilevare l'urgenza,

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 9, contrari nessuno, espressi per alzata di mano, essendo n. 12 i Consiglieri presenti, di cui n. 9 votanti e n. 3 astenuti (Consiglieri Casati, Delfino e Gatti);

#### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 - comma 4 - del Decreto Legislativo 18.ago.2000, n. 267.

Alle ore 19,20, terminato l'esame dei punti iscritti all'ordine del giorno, il Sindaco Presidente dichiara chiusa la seduta.

Approvato con D.C.C. n. 93 del 18/12/03

COMUNE DI CERIALE  
Provincia di Savona

Ufficio Tecnico Comunale  
Sezione Edilizia Privata

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti  
ed introduzioni di particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri  
architettonici degli edifici.-

TESTO APPROVATO CON DELIBERA CONSILIARE N°11 DEL 05.MAR.2002  
MODIFICATO CON RILIEVI DELLA REGIONE LIGURIA

Relazione tecnica

Il Responsabile  
dell'Ufficio Tecnico Comunale  
arch. Luca Spada

Il Responsabile del Settore  
Edilizia Privata ed Urbanistica  
geom. Crazio Grever

L'Amministrazione Comunale - vista la l.r. 06.ago.2001 n°24 e preso atto dell'articolo 7 il quale prevede che il Consiglio Comunale, con motivata deliberazione da assumersi nel termine perentorio di giorni 180 (centoottanta) dall'entrata in vigore della legge, possa disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle norme stabilite dalla legge stessa, laddove gli interventi determinino la creazione di nuove unità abitative o introdurre particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici - ha assegnato incarico all'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Edilizia Privata ed Urbanistica di effettuare una accurata ricognizione della situazione esistente legata alle facoltà che la legge in argomento consente e di proporre uno studio dettagliato volto a definire se esistano particolari situazioni per cui si renda necessario procedere a limitazioni di cui al citato articolo 7 nonché di valutare e proporre la quantificazione della somma equivalente al valore di mercato dei parcheggi pertinenziali eventualmente da monetizzare e la superficie minima dei posti auto stessi volti a garantire il rispetto di quanto previsto dall'articolo 2 - comma 3 - della legge medesima.-

L'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Edilizia Privata, si è immediatamente attivato, ha effettuate le necessarie verifiche sul territorio e le dovute considerazioni che, tenendo conto del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001, hanno portato alle seguenti conclusioni.-

Premesso:

- che per quanto concerne la creazione di nuove unità abitative non si sono rilevate particolari situazioni ostative all'interno delle varie zone;

- che l'Amministrazione ritiene di dover procedere alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici compresi nel Centro Storico del Capoluogo e nella Frazione di Peagna, nonché di alcuni fabbricati posti nelle immediate vicinanze degli stessi anche in considerazione del fatto che le aree ed i fabbricati in esse inseriti sono stati recentemente e sono attualmente oggetto di:
  - . approvazione di un POI per quanto concerne il Centro Storico del Capoluogo ormai in avanzato stato di attuazione;
  - . assegnazione di incarico per la redazione di una Variante Urbanistica della Zona A1 - Centro Storico e di alcune zone limitrofe del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°180 in data 15.nov.2001, già in avanzata fase di studio;
  - . un Piano di Recupero per quanto concerne il Centro Storico della Frazione di Peagna che ha trovato la sua approvazione all'interno del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001;
  
- che si rileva come la legge in argomento possa creare delle rilevanti problematiche per quanto concerne la trasformazione dei magazzini agricoli posti ai piani terra dei fabbricati ad uso residenziale e funzionalmente connessi alla conduzione di un fondo in quanto le aziende che volessero avvalersi delle trasformazioni in abitativo dei magazzini esistenti si potrebbero trovare prive degli stessi nel caso in cui non ne disponessero di altri interrati o posti in altre parte dell'azienda; in conseguenza di ciò, i titolari di azienda potrebbero presentare al sindaco una istanza volta alla costruzione di un annesso rustico, come previsto dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001, istanza che si concluderebbe con l'approvazione sia perché la norma lo consente, sia perché è impensabile pensare ad una Azienda Agricola priva di annesso rustico;

- che per quanto concerne il reperimento di aree all'interno delle Zone A e B il D.M. 1444/1968 all'articolo 4 - comma 2 - stabilisce che le aree nell'ambito delle Zone A e B sono computate in misura doppia di quella effettiva, per cui si ritiene di considerare il valore di dette aree doppio rispetto a quello di aree poste in altre zone di Piano Regolatore Generale;
- che il rapporto di 1 metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione previsto per il reperimento dei parcheggi pertinenziali necessari qualora si proceda alla creazione di nuove unità abitative, considerata la superficie minima delle unità immobiliari stabilite dalla normativa vigente e le altezze medie stabilite dall'articolo 2 - comma 6 - della legge in argomento, potrebbero portare al reperimento di aree destinate a parcheggio di superficie tale da non consentire neppure il parcheggio di un'auto;
- che la norma del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001 stabilisce l'altezza massima per gli edifici di nuova costruzione nelle zone:
  - . BS - Residenziali sature;
  - . BT - Recupero di ex villaggi turistici;
  - . ZR - Residenziali di recupero e ristrutturazione urbanistica
  - . CV - Espansione rada;
  - . T - Ricettiva confermata;
  - . TC - Ricettiva di nuovo impianto;
  - . TP - Aziende ricettive all'aria aperta;
  - . Fic e Fis - Interesse comune e per l'istruzione;
  - . FV, Fvs e FV speciale - Verde attrezzato e per attività sportive speciali;
  - . P - Parcheggi pubblici;
  - . FT - Parco tematico ludico creativo;
  - . Ei - Agricoltura intensiva;

- . ET - Agricoltura tradizionale;
- . EE - Agricoltura boschive a salvaguardia ambientale;
- . PA - Parco agricolo

non considerando le altezze massime da rispettare nei casi in cui, in dette zone, si interviene con ristrutturazioni che il più delle volte prevedono anche l'ampliamento della volumetria;

Tutto ciò premesso si stabilisce quanto segue:

### ZONE A - A1

- nelle aree individuate con reticolo nella planimetria allegata alla presente relazione, a tutela dei caratteri architettonici degli edifici esistenti, già oggetto di puntuali e dettagliati studi volti a consentire eventuali ampliamenti solo laddove non si vada a compromettere e sconvolgere i prospetti dei centri stessi, si stabilisce di non dover consentire la modificazione delle altezze di colmo e di gronda, per cui gli interventi ammissibili sono solo quelli volti a realizzare nuove unità abitative o parti abitative nuove di unità abitative esistenti laddove i parametri di cui all'articolo 2 - comma 6 - sono già rispettati;

si intersecano con la  
BSD

- nella planimetria allegata alla presente relazione sono individuate delle aree, parte con reticolo e parte con linee parallele, in queste aree l'Amministrazione Comunale intende salvaguardare il tessuto urbano e la tipologia prevalente dei locali posti al piano terreno sui fronti principali dei fabbricati esistenti che diversamente comporterebbe lo stravolgimento dell'assetto urbanistico attuale, con conseguente impoverimento (per non dire totale scomparsa) dell'offerta dei servizi necessari ed indispensabili al mantenimento dei parametri necessari a garanzia di una soddisfacente qualità dei servizi alla quota di residenza stessa, inoltre considerato che trattandosi di aree situate nel centro urbano o nelle sue immediate vicinanze, le stesse risultano molto più soggette di altre al traffico sia veicolare che

pedonale per cui sia per salvaguardare le esigenze igienico - sanitarie che la privacy degli utilizzatori di detti locali si stabilisce di non consentire l'efficacia di estensione - di cui all'articolo 5 della legge in argomento - per gli interventi volti al recupero a fini abitativi di parti degli edifici poste al piano terreno dei fronti prospicienti su strade principali delle aree individuate nella citata planimetria mentre si dispone di estenderne l'efficacia per recuperi a fini turistico ricettivi;

- nelle Zona BS - Residenziali sature - del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001 effettuate le necessarie verifiche sui fabbricati esistenti all'interno di dette zone ed appurato che l'applicazione dell'articolo 2 - comma 8 - per quanto concerne la possibilità di modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde non compromette in alcun modo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti si stabilisce l'applicazione a tutti i fabbricati di detta facoltà;

- nelle Zona BT - Ristrutturazione di ex villaggi turistici - del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001 effettuate le necessarie verifiche sui fabbricati esistenti all'interno di dette zone ed appurato che l'applicazione dell'articolo 2 - comma 8 - per quanto concerne la possibilità di modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde non compromette in alcun modo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti si stabilisce l'applicazione a tutti i fabbricati di detta facoltà;

- nelle Zona ZR - Residenziali di recupero e ristrutturazione urbanistica - del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della

Si  
no  
provvedere

Si



Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001 effettuate le necessarie verifiche sui fabbricati esistenti all'interno di dette zone ed appurato che l'applicazione dell'articolo 2 - comma 8 - per quanto concerne la possibilità di modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde non compromette in alcun modo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti si stabilisce l'applicazione a tutti i fabbricati di detta facoltà;

- nelle Zona CV - Espansione rada - del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001 effettuate le necessarie verifiche sui fabbricati esistenti all'interno di dette zone ed appurato che l'applicazione dell'articolo 2 - comma 8 - per quanto concerne la possibilità di modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde non compromette in alcun modo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti si stabilisce l'applicazione a tutti i fabbricati di detta facoltà;

- nelle Zona TC - Turistico alberghiere esistenti e di nuovo impianto - del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001 effettuate le necessarie verifiche sui fabbricati a destinazione residenziale e turistico ricettiva esistenti all'interno di dette zone ed appurato che l'applicazione dell'articolo 2 - comma 8 - per quanto concerne la possibilità di modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde non compromette in alcun modo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti si stabilisce l'applicazione a tutti i fabbricati di detta facoltà;

- nella Zona T - Turistico alberghiera confermata - del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale

n°180 del 15.nov.2001 effettuate le necessarie verifiche sui fabbricati a destinazione residenziale e turistico ricettiva esistenti all'interno di dette zone ed appurato che l'applicazione dell'articolo 2 - comma 8 - per quanto concerne la possibilità di modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde non compromette in alcun modo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti si stabilisce l'applicazione a tutti i fabbricati di detta facoltà;

81 - nelle Zona TP - Aziende ricettive all'aria aperta - del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001 effettuate le necessarie verifiche sui fabbricati a destinazione residenziale e turistico ricettiva esistenti all'interno di dette zone ed appurato che l'applicazione dell'articolo 2 - comma 8 - per quanto concerne la possibilità di modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde non compromette in alcun modo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti si stabilisce l'applicazione a tutti i fabbricati di detta facoltà;

82 - nelle Zona Fic e Fis - Zone di interesse comune e per l'istruzione - del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001, effettuate le necessarie verifiche sui fabbricati a destinazione residenziale esistenti all'interno di dette zone ed appurato che l'applicazione dell'articolo 2 - comma 8 - per quanto concerne la possibilità di modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde non compromette in alcun modo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti si stabilisce l'applicazione a tutti i fabbricati di detta facoltà;

83 - nelle Zona FV, Fvs e FV speciale - Verde attrezzato e per attività sportive speciali - del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del

Presidente della Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001 effettuate le necessarie verifiche sui fabbricati a destinazione residenziale esistenti all'interno di dette zone ed appurato che l'applicazione dell'articolo 2 - comma 8 - per quanto concerne la possibilità di modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde non compromette in alcun modo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti si stabilisce l'applicazione a tutti i fabbricati di detta facoltà;

- nelle Zona P - Parcheggi pubblici - del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001 effettuate le necessarie verifiche sui fabbricati a destinazione residenziale esistenti all'interno di dette zone ed appurato che l'applicazione dell'articolo 2 - comma 8 - per quanto concerne la possibilità di modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde non compromette in alcun modo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti si stabilisce l'applicazione a tutti i fabbricati di detta facoltà;

- nelle Zona FT - Parco tematico ludico creativo - del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°180 del 15.nov.2001 effettuate le necessarie verifiche sui fabbricati a destinazione residenziale e turistico ricettiva esistenti all'interno di dette zone ed appurato che l'applicazione dell'articolo 2 - comma 8 - per quanto concerne la possibilità di modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde non compromette in alcun modo le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti si stabilisce l'applicazione a tutti i fabbricati di detta facoltà;

## Situazione tipica di fabbricato in zone improprie

### ZONE E1

- gli annessi rustici esistenti in fabbricati a destinazione agricola, fermo restando i limiti di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 5 della legge in argomento, possono essere recuperati a fini abitativi alle seguenti condizioni e con le seguenti prescrizioni:

. nel caso esista un annesso rustico interrato si può procedere al totale recupero di quello esistente al piano terra purché le dimensioni della parte mantenuta ad uso agricolo risulti idonea e funzionale alle esigenze della coltivazione;

. nel caso in cui non esista alcun altro annesso rustico, si può procedere al recupero a fini abitativi del 50% dell'annesso rustico esistente, sempreché le dimensioni della parte mantenuta ad uso agricolo risulti idonea e funzionale alle esigenze della coltivazione;

. nel caso in cui l'annesso rustico esistente fuori terra non raggiunga la superficie massima stabilita dalla normativa vigente si può procedere contestualmente all'ampliamento dello stesso sino al raggiungimento della superficie stessa e procedere quindi alla trasformazione in abitativo di quello preesistente, fermo restando che deve essere rispettata la percentuale del 50% del totale e che detta percentuale non sia superiore alla superficie del magazzino preesistente e che le dimensioni della parte mantenuta ad uso agricolo risulti idonea e funzionale alle esigenze della coltivazione;

- per quanto concerne il reperimento di metri quadrati 1,00 ogni metri cubi 10,00 di volume realizzato per aree da destinare a parcheggio pertinenziale, si stabilisce che il parametro debba essere rispettato ma che l'area reperita non possa mai essere inferiore a ml. 5,00 x 2,00 spazio minimo per consentire il parcheggio di un'auto e che l'area medesima debba essere reperita entro un raggio di 300 ml. dal fabbricato oggetto di intervento;

Parcheggio

- nel caso in cui fosse dimostrata l'impossibilità di reperimento, per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere all'obbligo di reperimento di superfici

da destinare a parcheggio pertinenziale, si stabilisce che la somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi ammonta ad euro 400 a metro quadrato (con un minimo di euro 4000 corrispondente al valore di 10 metri quadrati); detta somma, per interventi di ristrutturazione effettuati all'interno delle Zone A - Centro storico del vigente Piano Regolatore Generale deve essere ridotta del 75% nel caso in cui il proprietario si obblighi mediante atto notarile a conservare l'immobile quale prima casa od a locarlo quale prima casa a persone residenti per un periodo non inferiore a 10 anni; in caso di mancato rispetto dell'impegno assunto l'interessato dovrà provvedere ad integrare l'intera somma.-

0-9999999999

- di dare atto che gli interventi diretti al recupero dei sottotetti e di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, siano classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 della legge 05.ago.1978 n°457, dall'articolo 2 - comma 3 - della legge regionale 06.ago.2001 n°24, che comportano la corresponsione, nei modi e nelle forme stabilite dal comma 5 del medesimo articolo 2, del contributo di concessione edilizia prevista dalle deliberazioni consiliari n°75 del 18.ago.1995 ai sensi della legge regionale 07.apr.1995 n°25 e n°59 del 07.ott.1996 ai sensi della legge regionale 08.lug.1996 n°28.-

Si stabilisce in ultimo che:

- l'eventuale modifica delle altezze di gronda dovrà avvenire all'interno od in corrispondenza della proiezione dei muri perimetrali della costruzione sottostante;
- in caso di modifica delle altezze di gronda dovranno essere demoliti eventuali cornicioni o marcapiano esistenti;
- la superficie dei terrazzi a pozzetto non potrà superare il 20% della superficie in piano della falda interessata dall'intervento;

Terrazzi  
e  
Pozzetto

- per quanto concerne le zone sottoposte a vincolo paesistico ambientale la possibilità di applicazione dell'articolo 2 - comma 8 - debba considerarsi fatta salva l'approvazione da parte degli enti preposti alla verifica.-

2eh>legge24-2001-testomodificatoregione





PIANIMETRIA GENERALE SCALA 1/400