



COMUNE DI LEVANTO

Provincia della Spezia

COPIA

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 01-03-2016
in seduta di Prima convocazione

**Oggetto : ESCLUSIONI E SPECIFICAZIONI DELL'APPLICAZIONE DELLA
DISCIPLINA SUGLI AMPLIAMENTI DEL "PIANO CASA" DI CUI ALL'ART.
12 DELLA L.R. 22/2015**

Dato atto:

che l'anno duemilasedici il giorno uno nel mese di marzo alle ore 18:30 nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, sono stati oggi convocati a seduta, nei modi di legge, i consiglieri comunali con avviso n. 3465 di protocollo in data 25/02/2016

che risultano presenti, per la trattazione del punto n. 6 dell'o.d.g. i seguenti consiglieri:

	Pres/Ass.		Pres/Ass.
Agata Ilario	P	GIUDICE ALICE	P
DEL BELLO LUCA	P	LAPUCCI LUIGI GINO	P
ANGELI MASSIMO	P	LAVAGGI FEDERICA	P
ANSELMO NADIA	P	LIZZA PAOLO	P
BARLETTA NICOLO'	A	MARASSO BEATRICE	P
BEVILACQUA MANFREDO	A	PERRONE LORENZO	P
CANZIO OLIVIA	P		

Dati così risultanti da appello iniziale, da successiva verifica dei presenti, a cura del segretario generale Dott.ssa PAOLA FOLIGNANI, che assiste alla seduta e sovrintende alla redazione del presente verbale.

La seduta è pubblica.

- Nominati scrutatori i Signori:

GIUDICE Alice
LAVAGGI Federica
PERRONE Lorenzo

- PAOLO LIZZA, nella Sua qualità di PRESIDENTE, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto iscritto all'ordine del giorno

Illustra la proposta di deliberazione in oggetto l'Assessore Luca Del Bello.

Dopo breve discussione – quale risulta dalla registrazione magnetofonica conservata agli atti e la cui verbalizzazione, successivamente trascritta, verrà approvata in un prossimo Consiglio e quindi allegata al presente verbale – il Presidente pone in votazione la seguente proposta di deliberazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE :

la Regione Liguria con la Legge Regionale 3 novembre 2009, n. 49 – Misure Urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico – edilizio, ha dato attuazione con una legge a carattere straordinario all'Intesa sottoscritta il 1° aprile 2009 tra Stato, Regioni ed Enti locali per l'assunzione di misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia (così detto "Piano Casa 1");

Detta Legge Regionale, di carattere straordinario, aveva efficacia temporale sino al 19 novembre 2011;

con la lr n.4 dell'1 marzo 2011, sono state apportate alcune modifiche volte ad ovviare alle problematiche interpretative e applicative emerse nel primo anno di applicazione della legge 49. A fronte delle novità introdotte dalla lr n.4/2011 e per consentire una più ampia applicazione delle misure straordinarie previste, veniva prorogato fino al 31 dicembre 2013 il relativo termine di efficacia;

con la L.r. n.33 del 16 novembre 2011, "Modifiche alla legge regionale 3 novembre 2009, n.49" la Regione Liguria, rispetto alle disposizioni statali introdotte dall'articolo 5 del decreto legge n.70/2011 (così detto "Decreto Sviluppo"), convertito con legge 106/2011 (che ha previsto l'emanazione da parte delle Regioni di apposite leggi di incentivazione volte a disciplinare interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente), confermava l'esclusiva applicazione sul proprio territorio della disciplina in materia di "Piano Casa" già prevista per interventi su singoli edifici dalla lr n.49/2009 come modificata dalla lr n.4/2011;

con la lr n.9 del 5 aprile 2012, venivano apportate ulteriori due modifiche agli articoli 6 e 7 con l'inserimento nel comma 1 degli articoli 6 e 7 della specifica possibilità di realizzare gli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico mediante accorpamento di più edifici esistenti, appartenenti ad unico proprietario e ubicati nello stesso lotto di proprietà, in un unico edificio;

con l'articolo 6 della legge regionale n. 40 del 23 dicembre 2013 ("Disposizioni collegate alla legge finanziaria 2014") veniva disposta la proroga al 30 giugno 2015 del termine di operatività della legge regionale n.49/2009 e s.m. (cd. Piano Casa) fissato al 31 dicembre 2013 nel relativo articolo 1, comma 2;

infine con l'articolo 12 della legge regionale n. 7 del 9 marzo 2015 (Disposizioni di adeguamento a normative statali e di modifica di norme di carattere finanziario e organizzativo) veniva ulteriormente prorogato al 31 dicembre 2015 il ridetto termine del 31 dicembre 2013 di efficacia della lr n. 49/2009 e s.m.

DATO ATTO CHE con la Legge regione 22 dicembre 2015, n. 22 – modifiche alla legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 la Regione Liguria ha ulteriormente corretto le disposizioni della legge apponendo le seguenti modifiche :

1)l'introduzione nell'art. 3, comma 1, della possibilità di ampliare e modificare in parte la destinazione d'uso delle pertinenze di edifici principali esistenti non eccedenti la dimensione di 200 metri cubi e nel nuovo art. 3bis della possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso di fabbricati a destinazione non residenziale di volumetria non superiore a 200 mc e non qualificabili pertinenze, semprechè gli stessi siano ubicati in aree dotate di viabilità carrabile, anche di tipo interpodereale, e non ricadano nei casi di esclusione previsti nell'art. 5 della legge regionale a riferimento;

2) nell'art. 4 di ulteriori forme di premialità per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti mirate ad incentivare l'adeguamento alla normativa antisismica dell'intero edificio e il rispetto dei requisiti di efficienza energetica prescritti per le nuove costruzioni e la dotazione di serbatoi per la ritenzione delle acque pluviali nonché la realizzazione di servizi igienici attrezzati per soggetti con disabilità;

3) la ricalibratura dei casi di esclusione dell'applicazione della disciplina degli interventi di ampliamento (di cui agli artt. 3 e 4) già stabiliti nell'art. 5 della originaria Lr n. 49 per consentire per gli edifici o unità abitative che abbiano conseguito la regolarizzazione attraverso condoni edilizi già rilasciati alla data del 30 giugno 2009 la possibilità di fruire degli volumetrici senza alcuna penalizzazione;

4) la riformulazione della fattispecie di esclusione relativa agli edifici ricadenti nel territorio dei Parchi nazionali e regionali in precedenza stabilita nella lettera g) del comma 1 e nel comma 3 ;

5) la specificazione ed il rafforzamento della disciplina degli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici suscettibili di riqualificazione (artt. 6 e 7) attraverso l'inserimento di alcune puntualizzazioni sulle modalità per la ricostruzione degli edifici demoliti, sui limiti di distanza dagli edifici da osservare e sulla competenza regionale di approvazione delle varianti ai Piani Urbanistici nel caso di interventi comportanti la delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito;

6) l'inserimento nel nuovo articolo 8 bis di alcune specificazioni e di modalità di monitoraggio dell'applicazione della Lr 49/2009 e s.m.:

DATO ATTO INOLTRE CHE ,

con le ultime disposizioni, l'operatività delle misure di agevolazione degli interventi stabilite nella ridetta Lr 49/2009 come modificata dalla Lr 22/2015, non è più soggetta ad una scadenza temporale predeterminata in quanto nel nuovo comma 2 dell'art. 1 è previsto che le disposizioni del Piano Casa sono applicabili in deroga alla disciplina prevista nei piani urbanistici comunali vigenti e/o operanti in salvaguardia fino all'inserimento nel Puc vigente o nel nuovo Puc da formare di una specifica disciplina di agevolazione dei ridetti interventi di adeguamento e rinnovo degli immobili esistenti;

quindi è stato superato il carattere straordinario dell'originaria legge, ma anche riaffermata al contempo la potestà dei Comuni di disciplinare all'interno dei loro piani urbanistici le misure di premialità del Piano Casa sulla base delle peculiarità dei loro territorio;

VISTO l'art. 5 della L.R. 49/2009 come modificata dalla L.R. 22/2015;

DATO ATTO che, nello specifico, ai sensi dell'art. 5 della L.R. gli ampliamenti previsti agli art. 3, 3 bis e 4 non si applicano nei confronti degli edifici o relative pertinenze di seguito riportati:

- a) Abusivi, in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio od in difformità da esso, con esclusione delle difformità non aventi ad oggetto i volumi o lo superfici;
- c) Ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale e, con riferimento ai piani di bacino, oltre le soglie dimensionali previste dalle relative normative e da quelle analoghe di salvaguardia;
- d) Ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità turistico- ricreative;
- e) Ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei Comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici casi di applicabilità della legge con deliberazione soggetto ad esclusiva approvazione del Consiglio comunale;
- f) Vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche ed integrazioni o comunque individuati come edifici di pregio dagli strumenti urbanistici vigenti;
- b) Conservazione (CE)
- c) Aree non insediate (ANI) assoggettate al regime di mantenimento (MA, limitatamente alla fascia di profondità di 300 metri calcolati in linea d'aria dalla battigia anche per i terreni elevati sul mare;

VISTO CHE,

nell'art. 12 della Lr 22 è stata inserita infine un'apposita normativa transitoria per regolare il passaggio della disciplina della Lr n. 49/2009 e s.m. all'applicazione della nuova normativa;

in particolare nei relativi commi 1 e 2 è stata stabilita per i Comuni la facoltà di assumere apposita deliberazione di esclusione di parti del proprio territorio dall'applicazione degli interventi di ampliamento di cui agli artt. 3 e 3 bis del Piano Casa e di fissazione del parametro della superficie minima delle unità immobiliari;

ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale n. 22/2015, è fissato in 60 giorni dalla data di entrata in vigore delle legge e pertanto entro il 7 marzo 2016 il termine entro il quale i Comuni possono individuare ulteriori casi di esclusione all'applicazione della normativa che disciplina gli ampliamenti ;

in particolare i Comuni hanno la facoltà di:

- a) Individuare le parti del territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 3 e 3 bis;
- b) Stabilire la superficie minima delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento o di mutamento di destinazione d'uso di cui gli art. 3 e 3 bis.;
- c) Individuare le aree del proprio territorio nelle quali non è consentito il frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento e di mutamento di destinazione d'uso di cui agli art. 3 e 3 bis.

VISTA la Descrizione Fondativa e il Documento degli obiettivi del Piano Urbanistico Comunale ove prevedono la valorizzazione dei nuclei storici insediati e contestualmente, il recupero del patrimonio edificato, la valorizzazione del territorio antropizzato caratterizzato da borghi storici e tessuto agricolo circostante;

DATO ATTO CHE che il sistema insediativo del territorio agricolo della Vallata, consolidato attraverso i secoli , costituisce una "identità" e una "risorsa" che il Piano Urbanistico Comunale si prefigge di "sfruttare" senza depauperarne il patrimonio e tenendo conto delle esigenze degli abitanti, con l'obiettivo di attivare azioni di tutele dei manufatti storico- archeologici, accompagnate dalla gestione attiva del patrimonio insediativo, dei terrazzamenti e del paesaggio agrario;

VISTO CHE il territorio della Vallata Levantese, e definito da borghi storiche e tessuto agricolo costituisce con un modello insediativo fortemente caratterizzato, che viene classificato dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico in gran parte come zona Insediamenti sparsi – regime normativo di MANTENIMENTO (IS.-MA), il cui obiettivo è di mantenere le caratteristiche insediative della zona, e in particolare in zona ANI-MA, Aree non insediate – regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA), in cui l'obiettivo è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico;

VISTO CHE il paesaggio levantese, non ha subito le pensanti trasformazioni che invece hanno caratterizzato altri territori Liguri e con i suoi insediamenti a nucleo sparsi strettamente correlati al tessuto agricolo su di essi gravitanti, rileva ancora una chiara sintesi del processo di antropizzazione del territorio agricolo, che ha modificato il paesaggio naturale e "reso evidente" il carattere del luogo;

VISTO CHE,

con atto della Giunta Comunale n. 126 in data 13/07/2010 era stata avviata la fase di revisione del P.U.C. prevista dall'art. 45 della LR. 36/97;

con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 04/07/2011, nel concludere il procedimento di verifica di adeguatezza del PUC, sono state altresì adottate norme più stringenti, tese alla salvaguardia del sistema insediato attraverso i secoli dei borghi e della vallata, in coerenza con quanto esplicitato nella Descrizione Fondativa, con l'obiettivo di consentire le trasformazioni edilizie qualora effettivamente necessarie alla attività agricola sul fondo;

VISTO CHE tale disciplina è ormai vigente ed efficace, dal 23/07/2014;

RILEVATO altresì che

mentre il PUC vigente disciplina le modalità di cambio di destinazione d'uso e di ampliamento dei fabbricati esistenti, con idonee garanzie di mantenimento e cura del territorio della vallata, il Piano Casa, nel prevedere ampliamenti, frazionamenti e cambi di destinazione d'uso, non consente di garantire il presidio del territorio agricolo, attraverso apposite convenzioni che prevedano il mantenimento nel tempo del territorio terrazzato e coltivato secondo le disposizioni della L.R.36/97, ma contempla solo ricadute in termini di standard urbanistici;

DATO ATTO inoltre che il PUC già prevede apposita normativa relativa agli interventi su edifici esistenti nella quale, zona per zona, vengono opportunamente disciplinati i cambi di destinazione d'uso, gli ampliamenti e i frazionamenti, a partire da una analisi accurata del patrimonio edilizio esistente;

VISTO CHE, il Puc è stato sostanzialmente confermato nella sua validità e visto che resta ferma la facoltà del Comune di inserire nel Puc vigente una specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e rinnovo degli immobili esistenti, che superi le disposizioni del Piano casa, sulla base di opportuni approfondimenti della situazione in atto, che possano prefigurare scenari e previsioni di trasformazioni che non possono essere invece contemplati in una fase di mera applicazione di una legge deroga;

RITENUTO necessario, quindi, in coerenza con gli obiettivi del PUC, in questa fase transitoria, escludere l'applicazione degli articoli 3 e 3 bis nelle parti del territorio già disciplinate da normative di tutela da parte del PUC, ovvero le zone RQ-TA Ambito di riqualificazione dei territori aperti (art. 43), RQ-TE Ambito di riqualificazione tematica (art. 42), CE-TE Ambiti di conservazione tematica (art. 37), TNI Territori non insediabili (art. 36), CE-CS Ambiti di conservazione dei nuclei storici (art. 39), RQ-CS Ambiti di riqualificazione dei nuclei (Art. 44), CONF 1 (Travi), CONF. 2 (Albergo Moltedi), CONF. 4 (Costa Monte delle Forche), CONF. 5 (Piano Insediamenti Produttivi di Piè di Gallona) e analogamente i Distretti di trasformazione e aree vincolate a servizi dal PUC, in quanto singoli episodi edilizi in deroga derivanti da una legge speciale potrebbero precludere la realizzazione degli obiettivi del PUC e consumare un patrimonio edilizio non illimitato come risorsa;

RITENUTO ALTRESI' necessario, nelle more di formazione di una specifica disciplina del Puc relativa all'agevolazione dei ridetti interventi di adeguamento e rinnovo degli immobili esistenti, consentire l'applicazione degli articoli 3 e 3 bis del Piano Casa nelle zone del territorio Levantese già fortemente urbanizzate, nelle quali non è più riconoscibile un tessuto urbano storico e nelle quali la normativa può trovare applicazione in limitati casi, tali da non compromettere l'equilibrio del costruito, con ricadute positive in termini di standard urbanistici e di incentivo verso un settore, quello edilizio, fortemente provato dalla crisi economica;

RITENUTO quindi, per le motivazioni innanzi diffusamente espresse, di escludere dall'applicazione degli articoli 3 (ampliamenti di edifici esistenti) e 3 bis (mutamento di destinazione non residenziali), e non consentire il frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento e di mutamento di destinazione d'uso di cui agli art. 3 e 3 bis in tutto il territorio del Comune ad eccezione delle seguenti zone come identificate alla tavole STR 1B del PUC vigente:

- ZONA RQ- UR (RIQUALIFICAZIONE URBANA);
- ZONA CONF 3 (Ambito di conferma Albergo D'Oro);
- ZONA CE-CL (CONSERVAZIONE CENTRO ANTICO DI LEVANTO), ad esclusione della zona identificata quale zona A dal D.M.1968;

RITENUTO analogamente, di stabilire la superficie minima delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento degli edifici o di mutamento di destinazione d'uso di cui agli art. 3 e 3 bis della L.R. 49/2009 e s. m. e int., ove ammessi, con gli stessi criteri dettati dal vigente Piano Urbanistico Comunale nella disciplina sugli edifici esistenti e quindi in mq. 35,00;

DATO ATTO CHE, ai sensi dell'art. 39 del D.lvo 33/2013 la proposta della presente Deliberazione è stata pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Levanto, sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del territorio", denominata Amministrazione Trasparente, redatta ai sensi del D. lvo n.33/2013;

DATO ALTRESI' ATTO CHE sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267e s.m.i., è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, inserito nella stessa deliberazione, rilasciato dal Responsabile del Servizio "Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia" dell' UTC Associato" – Geom. Fabio Barletta, non necessitando il parere in ordine alla regolarità contabile;

DELIBERA

- 1) Le premesse fanno parte integrante del presente dispositivo nel quale si intendono totalmente richiamate.
- 2) Di escludere dall'applicazione degli articoli 3 (ampliamenti di edifici esistenti) e 3 bis (mutamento di destinazione non residenziali) su tutto il territorio del Comune ad eccezione delle seguenti zone come identificate alla tavole STR 1B del PUC vigente:
 - ZONA RQ- UR (RIQUALIFICAZIONE URBANA);
 - ZONA CON 3 (Ambito di conferma Albero D'Oro);
 - ZONA CE-CL (CONSERVAZIONE CENTRO ANTICO DI LEVANTO), ad esclusione della zona identificata quale zona A dal D.M.1968;
- 3) Di stabilire la superficie minima delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento degli edifici o di mutamento di destinazione d'uso di cui agli art. 3 e 3 bis della L.R. 49/2009 e s. m. e int., con gli stessi criteri dettati dal vigente Piano Urbanistico Comunale e quindi in mq. 35,00;
- 4) Di escludere l'applicazione degli art. 3 e 3 bis alle aree vincolate dal P.U.C. per servizi , per evidenti ragioni di salvaguardia della destinazione d'uso pubblicistica delle aree.
- 5) Di dare atto che , ai sensi dell'art. 39 del D.lvo 33/2013 la proposta della presente Deliberazione è stata pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Levanto, sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del territorio", denominata Amministrazione Trasparente, redatta ai sensi del D. lvo n.33/2013;
- 6) di individuare nel Geom. Fabio Barletta il dipendente preposto all'esecuzione del presente atto ai sensi della L. 241/90;

Eseguita la votazione palese, il Presidente, con l'ausilio degli scrutatori, ne proclama il seguente esito:

Presenti alla votazione : ----- n. 11

Consiglieri votanti : ----- n. 11

Voti favorevoli : ----- n. 07

Voti contrari : ----- n. 04 (Angeli, Anselmo, Marasso, Perrone)

Astenuti : ----- n. 00

IL CONSIGLIO COMUNALE APPROVA

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE,

Con voti unanimi e favorevoli, espressi per alzata di mano dai n. 11 Consiglieri presenti e votanti, nessuno astenuto o contrario,

D e l i b e r a

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all' art.134/4 del D.Lgs. 18/08/2000, n.267 e ss.mm.ii.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to (PAOLO LIZZA)

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to (Dott.ssa PAOLA FOLIGNANI)

=====

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Responsabile della pubblicazione

CERTIFICA

[x] che questa deliberazione è stata pubblicata in copia all'Albo pretorio il giorno 08/03/2016 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 – comma 1° - del TUEL 18 agosto 2000, n. 267.

Dalla Residenza Municipale addì 08/03/2016

IL Responsabile della pubblicazione
F.to (Dott.ssa PAOLA FOLIGNANI)

=====

Copia conforme all'originale in carta libera per uso Amministrativo.

Dalla Residenza Municipale addì 08/03/2016

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa PAOLA FOLIGNANI)

=====

ESECUTIVITA' DELL'ATTO

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio ,

ATTESTA

[x] che il presente atto è immediatamente eseguibile ex art.134, comma 4. T.U. D.lgs. n.267 del 18/08/2000

Dalla Residenza Municipale addì 08/03/2016

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to (Dott.ssa PAOLA FOLIGNANI)

=====

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, dietro relazione del responsabile della Pubblicazione, certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal _____ al _____ senza reclami

Dalla Residenza Municipale addì

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to (Dott.ssa PAOLA FOLIGNANI)