



COMUNE DI FINALE LIGURE

(PROVINCIA DI SAVONA)

Deliberazione della Giunta Comunale

Nr. Prog. 109

OGGETTO: Atto di indirizzo per l'inoltro in Consiglio Comunale di motivata deliberazione che individua ai sensi dell'art. 4 della L.R. 30/2019 parti del territorio comunale nelle quali non trovano applicazione le disposizioni della L.R. n. 30/2019 relative al riutilizzo per l'uso residenziale dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati dei locali contigui alla strada pubblica.

L'anno **duemilaventi** questo giorno **due** del mese di **Luglio** alle ore **09:00** convocata con appositi avvisi si è riunita nella solita sala delle adunanze la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

N.	NOMINATIVO	Presente	Assente
1	FRASCHERELLI UGO	x	
2	GUZZI ANDREA	x	
3	BRICHETTO CLARA	x	
4	CASANOVA CLAUDIO	x	
5	ROSA MARILENA	x	
6	VENERUCCI DELIA	x	

Assiste il Segretario Generale: Dott.ssa Isabella Cerisola.

Assenti giustificati i Sigg.:

Il Sig. Ugo Frascherelli, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Comunicata ai Capigruppo
"Art.125, D.Lgs. 267/2000"

OGGETTO: Atto di indirizzo per l'inoltro in Consiglio Comunale di motivata deliberazione che individua ai sensi dell'art. 4 della L.R. 30/2019 parti del territorio comunale nelle quali non trovano applicazione le disposizioni della L.R. n. 30/2019 relative al riutilizzo per l'uso residenziale dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati dei locali contigui alla strada pubblica.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- la legge regionale 24 dicembre 2019, n. 30 (Disciplina per il riutilizzo di locali accessori, di pertinenza di fabbricati e di immobili non utilizzati), pubblicata sul B.U.R.L. il 31 dicembre 2019 ed in vigore dal 15 gennaio 2020, introduce una serie di misure volte a regolare interventi di ristrutturazione edilizia per il riutilizzo di locali accessori, pertinenze ed immobili non utilizzati;
- le novità introdotte dalla disciplina urbanistica sono già state oggetto di incontri pubblici e chiarimenti da parte della Regione Liguria;
- in particolare l'art. 2 di tale legge stabilisce che il riutilizzo per l'uso residenziale, turistico-ricettivo, produttivo, commerciale, rurale e per servizi, dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati, può essere realizzato attraverso interventi sino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni;
- la disciplina legislativa di nuova introduzione stabilisce negli articoli n. 1-2-3 le modalità, i limiti e le condizioni degli interventi, prevedendo che la relativa realizzazione, purché conforme alla normativa dei Piani di Bacino e dei Piani dei Parchi, sia ammessa in deroga alla disciplina dei vigenti strumenti e Piani Urbanistici Comunali e alla disciplina del vigente PTCP, fatte salve le eccezioni dalla stessa previste;
- in merito a tale profilo, come specificato all'articolo 4 della L.R. 30/2019, la deroga alla disciplina urbanistica comunale opera nei confronti degli strumenti e dei piani urbanistici vigenti.

VISTO l'art.4 della sopra menzionata L.R. 30/2019 che stabilisce che il Comune, con deliberazione del Consiglio comunale motivata in relazione a:

- specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria;
- nel rispetto della disciplina dei Piani di Bacino e dei Piani dei Parchi.

possa individuare limitatamente al riutilizzo di locali contigui alla strada pubblica:

- parti del proprio territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni della legge relative al riutilizzo per l'uso residenziale dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati;
- specifici ambiti del territorio comunale nei quali, in presenza di fenomeni di risalita della falda, è esclusa la possibilità di riutilizzo dei locali accessori e delle pertinenze di un fabbricato collocate in piani seminterrati;

DATO ATTO che il comune di Finale Ligure è dotato di Piano Urbanistico Comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 12/12/2007, esecutiva dal 19/12/2007;

CHE il PUC stabilisce all'art. 7 ter delle NGA la disciplina dei cambi di destinazione d'uso in residenziale dei piani terreni nei principali centri storici e per i locali prospicienti le pubbliche vie in altri ambiti del territorio comunale;

CHE in tale disciplina viene stabilito che *al fine di preservare e migliorare la qualità del tessuto commerciale e turistico esistente i locali al piano terreno, ubicati nei centri storici sotto indicati, non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso verso la residenza.*

CENTRO STORICO DI FINALBORGO (A1), CENTRO STORICO DI FINALMARINA (A2), CENTRO STORICO DI FINALPIA (BR2), CENTRO STORICO DI VARIGOTTI (A2) indicati nella della tav. 6a-6b-6c-6d del P.U.C.

Nelle aree esterne rispetto ai centri storici citati ma ricadenti negli ambiti di riqualificazione e di conservazione (A.C.R. n. 1-2-3) nonché negli ambiti di riqualificazione (A.R. n. 6-7-8-9-10-11-12-13-14-16-17) è esclusa la destinazione a residenza dei locali al piano terreno prospicienti aree o spazi pubblici o di uso pubblico, intendendosi per tali i locali posti ad una distanza inferiore di ml. 5 dalla carreggiata stradale o ml. 3 dal marciapiede se la strada ne è dotata;

CHE il PUC introduce e stabilisce quindi il concetto di prospicienza alle strade pubbliche che può essere adottato anche per il concetto "contiguità" espresso dalla sopra menzionata norma regionale;

CHE nel centro storico di Finalborgo (a1), nel centro storico di Finalmarina (a2), nel centro storico di Finalpia (br2) e nel centro storico di Varigotti (a2) indicati nella della tav. 6a-6b-6c-6d del P.U.C. le unità immobiliari al piano terra ed ai piani seminterrati sono caratterizzati da vani originariamente destinati a pertinenze accessorie (cantine o rimesse attrezzi/barche) non dotate dei requisiti igienico sanitari di salubrità propri delle abitazioni;

CHE il tessuto del centro storico è caratterizzato dalla presenza di vie spesso anguste e strette (c.d. *caruggi*) dove, per i piani terra e seminterrati non è assicurata la corretta aereo illuminazione in funzione di quanto previsto dal DM sanità del 5/07/1975;

CHE l'introduzione della destinazione residenziale ai piani terra e seminterrati, ad oggi non presente, muterebbe e comprometterebbe l'aspetto architettonico dei centri storici compromettendo il valore paesaggistico del tessuto storico;

CHE per i motivi sopra esposti e quindi per motivi igienico sanitari e di decoro urbano legati al mantenimento dei valori paesaggistici del tessuto storico si ritiene di confermare l'indicazione già presente nel PUC circa il divieto di cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, contigui alle strade pubbliche situati ai piani terra ed ai piani seminterrati degli edifici ricadenti nei centri storici sopra indicati;

CHE l'edificazione nelle aree esterne rispetto ai centri storici citati ma ricadenti negli ambiti di riqualificazione e di conservazione (A.C.R. n. 1-2-3-4) nonché negli ambiti di riqualificazione (A.R. n. 7-10-11- DT1C) è frutto dell'edificazione derivata dalla disciplina relativa al Regolamento Edilizio Deliberato dal Consiglio Comunale, con atto n. 19 del 6 Aprile 1955, approvato dalla G.P.A. in seduta del 4-5-1955, col n. 32423/10289-4° e approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 5 Agosto 1958. (Pubblicato sulla Gazz. Uff. n. 283 del 25 Novembre 1958, n. 6146). ove all'art. 37 prevedeva al piano terra una destinazione diversa da quella residenziale per tutte le abitazioni situate sul filo stradale o arretrate da questo non meno di tre metri;

CHE quindi anche in questo caso per gli ambiti sopra indicati l'introduzione della destinazione residenziale ai piani terra e seminterrati contigui alle strade pubbliche muterebbe e comprometterebbe l'aspetto architettonico consolidato;

CHE l'ambito di riqualificazione n. 9 di San Bernardino è caratterizzato principalmente dall'insediamento diffuso (sorto negli anni '60/'70 in attuazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato), che è già "fuori scala" rispetto al contesto preesistente e con caratteri tipologico-architettonici in gran parte "di importazione";

CHE tale contesto è stato ulteriormente compromesso dal sensibile incremento volumetrico dovuto a successivi i condoni edilizi e presenta oggi una forte carenza infrastrutturale;

CHE quindi tale ambito per le sue caratteristiche morfologiche e lo sfruttamento intensivo di cui è stata oggetto nel tempo deve ritenersi pressoché "saturo";

CHE per tali motivazioni nel PUC non sono consentite nuove unità immobiliari neppure nei sottotetti con l'obiettivo di mantenere l'assetto insediativo inalterato;

CHE pertanto, confermando quanto sopra indicato, non si ritiene ammissibile un ulteriore incremento del carico insediativo dovuto ai cambi di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale per dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, ai piani terra ed ai piani seminterrati degli edifici contigui alle strade pubbliche ricadenti nell'ambito di riqualificazione 9;

CHE il PUC prevede nel distretto di trasformazione n. 2 (DT 2) completamento della zona industriale artigianale con destinazioni anche commerciali;

CHE ad oggi in tale distretto è stata realizzata la zona industriale artigianale con la presenza di piccole attività classificate come insalubri (es. carrozzerie);

CHE pertanto per motivi igienico sanitarie di interferenza con tali funzioni il PUC non prevede in tale ambito incremento della funzione residenziale;

CHE per tali ragioni si ritiene di confermare tale indicazione e quindi di non consentire il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, contigui alle strade pubbliche situati ai piani terra ed ai piani seminterrati degli edifici ricadenti in DT 2;

CHE gli Ambiti del PUC DT2.2 – ACR1 –ACR2- ACR3 – AR7 – AR11- individuano prevalentemente il fondo valle nella storica piana alluvionale dei torrenti Pora e Sciusa dove il Piano di Bacino individua le aree alto rischio di insondabilità (Fascia A) dove sono vietati i cambi di destinazione d'uso che aumentino il carico insediativo;

CHE pertanto in tali ambiti gli interventi di cambi di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, ai piani terra ed ai piani seminterrati degli edifici sarebbero anche in contrasto con il piano di Bacino;

CHE l'articolo 4 della L.R. 30/2019 prevedeva che il Comune emanasse motivata deliberazione di cui in oggetto entro il 30 aprile 2020;

CHE tale termine con ordinanza regionale n. 10/2020 è stato prorogato al 31/07/2020 per le problematiche legate all'emergenza covid-19;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica reso in senso favorevole dal Dirigente dell'Area 4 – Ufficio Tecnico reso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 riportato in calce al presente atto;

All'unanimità dei voti, espressi a norma di legge;

DELIBERA

1. Di esprimere l'atto di indirizzo, per le motivazioni di cui in premessa, di inoltrare all'esame del consiglio comunale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 30/2019 deliberazione motivata che esclusa la destinazione a residenza dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato al piano terreno ed ai piani seminterrati contigui ad aree o spazi pubblici o di uso pubblico (intendendosi per tali i locali posti ad una distanza inferiore di ml. 5 dalla carreggiata stradale o ml. 3 dal marciapiede se la strada ne è dotata) nei seguenti ambiti:
 - centro storico di Finalborgo (a1), centro storico di Finalmarina (a2), centro storico di Finalpia (br2), centro storico di Varigotti (a2) indicati nella della tav. 6a-6b-6c-6d del P.U.C.;
 - nelle aree esterne rispetto ai centri storici citati ma ricadenti negli ambiti di riqualificazione e di conservazione (A.C.R. n. 1-2-3-4) nonché negli ambiti di riqualificazione (A.R. n. 7-10-11- DT1C);
 - Ambito di Riqualificazione n. 9;
 - Distretto di Trasformazione n. 2.
2. Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, espressa nelle forme di legge, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D. Lgs. 267/2000.
3. Di dare atto che la presente deliberazione sarà esecutiva a partire dal decimo giorno successivo alla sua pubblicazione.

ATTESTAZIONI E PARERI (AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. 267 DEL 18.08.2000)

Il Responsabile DIRIGENZA AREA 4, Salvatore Curatolo, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere Favorevole

IL RESPONSABILE
F.to Salvatore Curatolo

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Isabella Cerisola

Il Sindaco
F.to Ugo Frasherelli

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate