

BOZZA 31/08/09



**COMUNE di
SANREMO**

SETTORE TERRITORIO

**VARIANTE NORMATIVA AL VIGENTE PRG PER
L'ADEGUAMENTO ALLE DEFINIZIONI DELLE TIPOLOGIE
DEGLI INTERVENTI E DEI PARAMETRI URBANISTICO
EDILIZI PREVISTI DALLA LEGGE REGIONALE 16/2008 ED
ALLE INDICAZIONI VINCOLANTI CONTENUTE NEI PARERI
REGIONALE E PROVINCIALE RESI SUL PROGETTO
PRELIMINARE DI PUC**

RELAZIONE

Sanremo, __ Settembre 2009

Istruttore Direttivo Tecnico
Geom. Remo Righetto

Dirigente Settore Territorio
Ing. Alberto Locatelli

In base a quanto previsto nel comma 1, dell'art. 88 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i. (Disciplina dell'attività edilizia) entro il termine di 18 mesi dal 3 luglio 2008, (data di entrata in vigore della legge) i Comuni devono adeguare la disciplina contenuta negli strumenti urbanistici comunali alle definizioni delle tipologie degli interventi e dei parametri urbanistico edilizi contenuti nella parte I, Titolo II e nella Parte II, Titolo I della medesima L.R..

Decorso infruttuosamente tale termine (e quindi dal 03 Gennaio 2010), le definizioni contenute nella L.R. 16/2008 relative alle tipologie degli interventi urbanistico edilizi e ai parametri urbanistico-edilizi prevalgono sugli strumenti urbanistici comunali e sui regolamenti edilizi vigenti. Il Comune di Sanremo è dotato di P.R.G. approvato con DPGR n. 976 del 1980. Tale strumento urbanistico, già dichiarato inadeguato con del C.C. n. 137 del 31/10/90, deve essere sostituito dal P.U.C., come previsto e disciplinato dalla L.R. 36/97 e s.m.i. (Legge urbanistica Regionale).

Al riguardo il PRG vigente sarà lo strumento urbanistico cui fare riferimento fino alla approvazione del nuovo PUC che, ragionevolmente, si ritiene non possa essere predisposto entro il gennaio 2010. Riguardo ai contenuti del P.R.G., si rilevano significative discordanze sia per quanto attiene le tipologie degli interventi edilizi che per i parametri urbanistici, con particolare riferimento alle norme sulle opere da eseguirsi sul patrimonio edilizio esistente ed ai parametri del volume e degli indici edificatori che necessitano di essere sostituiti e relazionati con la "superficie agibile".

Inoltre le norme di attuazione del PRG risultano ad oggi inadeguate e in parte superate dalla legislazione sopravvenuta nei 29 anni trascorsi dall'applicazione del Piano. Tale situazione rende difficoltosa la gestione delle pratiche da parte degli uffici tecnici comunali oltre a costituire elemento di disagio per le attività di progettazione da parte degli operatori del settore. Mediante l'adeguamento ai contenuti della legge regionale, si perviene ad un sensibile miglioramento in termini di qualità e chiarezza delle norme tecniche di attuazione. Viceversa, non ottemperando all'adeguamento disposto dalla legge regionale e quindi trovandosi nella condizione di prelazione della stessa rispetto ai contenuti del PRG, si verrebbe a creare una situazione di grave confusione normativa difficilmente gestibile nel senso che la pressoché totalità delle norme verrebbe a trovarsi "disallineata" ai nuovi dettati introdotti ex lege.

Un ulteriore importante aspetto che si è inteso affrontare è quello relativo alle indicazioni contenute nei pareri Regionale e Provinciale espressi sul progetto preliminare del PUC. Al riguardo si è ritenuto dover recepire già nel vigente PRG, ai fini di una corretta gestione del territorio, con particolare riferimento al rispetto delle norme del PTCP dell'assetto insediativo, i parametri edificatori relativi alle zone agricole che ricomprendono gran parte della superficie dell'intero Comune.

Si è quindi proceduto ad elaborare una variante normativa al vigente PRG, predisposta dall'ufficio tecnico comunale, per l'adeguamento alle definizioni delle tipologie degli interventi e dei parametri urbanistico edilizi previsti dalla Legge Regionale 16/2008 ed alle indicazioni vincolanti contenute nei pareri regionale e provinciale resi sul progetto preliminare di PUC.

La variante predisposta recepisce gran parte dei contenuti normativi recentemente introdotti con l'adozione della variante per l'adeguamento alla disciplina paesistica di livello puntuale (deliberazione Consiglio Comunale n. 17/2008) che necessariamente sono stati rivisti ed adeguati ai nuovi dettati della L.R. 16/2008 e s.m.i..

Nel merito si evidenzia che a seguito del recepimento della nuova disciplina dell'attività edilizia introdotta dalla più volte citata L.R. 16/2008, si è proceduto ad adeguare le norme di attuazione del PRG, con particolare riferimento alla disciplina transitoria, nelle parti in cui manifestatamente essa si pone in contrasto con i principi da essa sanciti. E' il caso dei locali interrati che, ove non costituiscano superficie agibile accessoria nei termini indicati dalla legge, devono essere computati ai fini dell'indice di utilizzazione insediativa. A fronte di tale principio, nelle zone in cui il PRG ammette la realizzazione di locali interrati ad uso non residenziale (zone B di ristrutturazione e Bc di completamento, prive, in via transitoria, di indice fondiario) è stata limitata la possibilità di

realizzare interventi nel sottosuolo mediante l'esclusiva destinazione ad autorimessa, anche in considerazione delle caratteristiche residenziali di tali ambiti.

Di seguito si commentano, per ciascun articolo delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, le modifiche introdotte dalla variante.

TITOLO II – PIANI ATTUATIVI

ART. 9_1 - SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO (S.A.U.)

Articolo introdotto per definire lo Schema di Assetto Urbanistico, provvedendo così anche a colmare una lacuna venutasi a creare dopo l'approvazione dell'accordo di pianificazione promosso dalla Regione Liguria per il riuso delle aree dismesse dalla ferrovia del ponente ligure che ha previsto la redazione di Schemi di Assetto Urbanistico nelle zone "Fs5 Palafestival" nell'area antistante la ex stazione ferroviaria e "TRc – cantieristica navale minore" nella zona della foce del torrente Armea.

La variante definisce lo Schema di Assetto Urbanistico come atto pianificatorio preordinato a specificare la struttura insediativa della zona e le sue connessioni con il contesto, nel rispetto della disciplina urbanistico – edilizia e delle prestazioni indicate nelle relative norme.

TITOLO III - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 13 INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (I.U.I.)

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. La definizione di Indice di Utilizzazione Insediativa sostituisce la definizione di "Indice di Fabbricabilità Fondiaria" espresso, in termini volumetrici, in metri cubi al metro quadro.

ART. 13_1 - SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Articolo aggiunto. Le definizioni introducono, in luogo del volume, il parametro della superficie.

ART. 13_2 - PERTINENZE DI UN FABBRICATO

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Articolo aggiunto. La norma definisce le pertinenze e ne disciplina la realizzazione.

ART. 14 – ALTEZZA

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. L'articolo sostituisce la precedente definizione del parametro dell'altezza dei fabbricati.

ART. 14_1 - LINEA DI GRONDA

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Articolo aggiunto. La norma definisce la linea di gronda, assunta come riferimento per la misurazione dell'altezza.

ART. 14_2 - NUMERO DEI PIANI

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Articolo aggiunto. La norma definisce il parametro del numero dei piani.

ART. 14_3 - SAGOMA

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Articolo aggiunto. La norma definisce la sagoma.

ART 14_4 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Articolo aggiunto. La norma descrive cosa si intende per caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio.

ART. 15 - VOLUME

Articolo soppresso a seguito dell'assunzione, in adeguamento alla L.R. 16/2008 e s.m.i., del parametro della superficie agibile.

ART. 15_1 - VOLUME VIRTUALE

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Articolo aggiunto. La norma definisce il parametro del Volume Virtuale e precisa la modalità di conversione in superficie agibile di tutti i riferimenti volumetrici contenuti nel PRG vigente e negli strumenti urbanistici attuativi dello stesso.

ART. 15_2 - LOCALI INTERRATI

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Articolo aggiunto. La norma definisce cosa si intende per locali interrati e rimanda alla possibilità di realizzazione alla puntuale disciplina di ciascuna zona urbanistica.

ART. 15_3 - LOCALI TECNICI

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Articolo aggiunto. La norma definisce cosa si intende per locali tecnici, innovando la precedente definizione contenuta nell'articolo sulla definizione di volume.

ART. 16 DISTANZE

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. L'articolo sostituisce la precedente definizione di distanze minime.

ART. 16_1 - DISTANZE TRA EDIFICI DA OSSERVARE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DI NUOVA COSTRUZIONE

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Articolo aggiunto. La norma definisce il parametro della distanza fra edifici nel caso di interventi sull'esistente.

ART. 17 - CIGLIO DELLA STRADA

Articolo soppresso in adeguamento alla L.R. 16/2008 e s.m.i., in relazione alla definizione di tale parametro contenuta nell'articolo relativo alle distanze.

ART. 18 - SUPERFICIE COPERTA

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. L'articolo sostituisce la precedente definizione di superficie coperta.

ART. 19 - SUPERFICIE ASSERVITA

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. L'articolo sostituisce la precedente definizione di superficie asservita.

ART 19_1 - LOTTO ASSERVIBILE

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Articolo aggiunto. La norma definisce cosa si intende per lotto asservibile.

ART. 19_2 - PARCHEGGI PRIVATI

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Articolo aggiunto. La norma definisce le quantità dei parcheggi privati da reperire e ne disciplina la realizzazione. Si è stabilita la dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive nella misura di $\frac{1}{4}$ della superficie agibile.

ART. 19_3 - REQUISITI IGIENICO – SANITARI NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVI A SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Articolo aggiunto. La norma definisce requisiti igienico sanitari delle unità immobiliari per gli interventi sull'esistente.

ART. 20 - RAPPORTO DI COPERTURA

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. L'articolo sostituisce la precedente definizione di rapporto di copertura.

ART. 21 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. L'articolo sostituisce la precedente definizione degli interventi edilizi.

TITOLO IV - ZONIZZAZIONE

ART. 23 - ZONE A

Sono state abrogate le definizioni relative alle strutture turistico ricettive richiamando al riguardo la normativa regionale di Settore sopravvenuta.

In aggiunta agli interventi ammessi in via transitoria sono stati indicati quelli di “ristrutturazione edilizia leggera” previsti e disciplinati dall'art. 2 della L.R. 25/93. Sono state altresì disciplinate le condizioni di assentimento dei mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, con particolare riguardo alla necessità di reperimento degli standards urbanistici (eventualmente monetizzabili) qualora dalla realizzazione dell'intervento consegua il mutamento dell'intero organismo edilizio o di parte prevalente di esso.

Nel caso di interventi sull'esistente, è stata introdotta la dimensione minima delle unità immobiliari a destinazione residenziale nella misura di mq. 50 di superficie agibile.

ART. 24 - ZONE B

In aggiunta agli interventi ammessi in via transitoria sono stati indicati quelli di “ristrutturazione edilizia leggera” previsti e disciplinati dall'art. 2 della L.R. 25/93. Sono state altresì disciplinate le condizioni di assentimento dei mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, con particolare riguardo alla necessità di reperimento degli standards urbanistici (eventualmente monetizzabili) qualora dalla realizzazione dell'intervento consegua il mutamento dell'intero organismo edilizio o di parte prevalente di esso.

Nel caso di interventi sull'esistente, è stata introdotta la dimensione minima delle unità immobiliari a destinazione residenziale nella misura di mq. 50 di superficie agibile.

E' stata infine disciplinata la realizzazione dei locali interrati limitandone la costruzione alle sole autorimesse in conseguenza della destinazione residenziale delle zone.

ART. 25 - ZONE BC

In analogia alle zone B, sono state disciplinate le condizioni di assentimento dei mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e di realizzazione dei locali interrati, limitandone la costruzione alle sole autorimesse in conseguenza della destinazione residenziale delle zone.

Nel caso di interventi sull'esistente, è stata introdotta la dimensione minima delle unità immobiliari a destinazione residenziale nella misura di mq. 50 di superficie agibile.

ART. 31 - ZONE E

ZONA E1

Sono stati adeguati ed integrati, sulla scorta della L.R. 16/2008 ed a recepimento delle indicazioni contenute nei pareri regionale e provinciale espressi sul progetto preliminare del PUC, i parametri che regolano l'attività edificatoria in via transitoria.

In primo luogo è stato fissato l'indice di utilizzazione insediativa nella misura del 0,01 mq/mq. ed introdotto il lotto minimo asservibile di proprietà nella misura di 5.000 mq. (di cui almeno 3.000 contigui su cui realizzare il fabbricato).

A garanzia della connessione dei fabbricati con la conduzione dei fondi è stato introdotto l'obbligo del reperimento di una superficie destinata ad annessi agricoli, stabilendone una quantità minima, sia nel caso di nuove edificazioni che nella fattispecie di interventi realizzati ai sensi della L.R. 24/2001 relativi al recupero a fini residenziali di superfici diverse dai sottotetti.

E' stato introdotto il parametro della superficie agibile minima relativa alle unità destinate a residenza stabilendone la misura in 50 mq..

Sono state disciplinate le tipologie delle coperture dei fabbricati, da prevedere, di regola, a falde inclinate con orientamento parallelo alle curve di livello.

E' stato prevista la predisposizione, nell'ambito del progetto dell'intervento edilizio, di uno studio di dettaglio sulla sistemazione dell'intera area asservita.

E' stata introdotta la limitazione di realizzare all'interno del perimetro della superficie coperta le eventuali porzioni interratae collegate funzionalmente e strutturalmente a fabbricati a destinazione residenziale.

In coerenza alla definizione di superficie agibile contenuta nella L.R. 16/2008 è stato ribadito che i locali interrati autonomi siano da computare in ragione dell'indice di utilizzazione insediativa. Al riguardo sono stati, altresì, introdotti alcuni parametri tesi a meglio definirne la realizzazione.

E' stato mantenuto a 5,00 mt. il parametro della distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà, ritenendo che la proposta della Provincia di aumentare lo stesso a 10 metri non sia efficace in considerazione della possibilità di derogare con il consenso del confinante.

ZONA E2

Le norme ed i parametri sono stati adeguati sulla scorta delle modifiche introdotte alle zone E1.

ZONA E3

Le norme ed i parametri sono stati adeguati sulla scorta delle modifiche introdotte alle zone E1.

ZONA E4

Le norme ed i parametri sono stati adeguati sulla scorta delle modifiche introdotte alle zone E1.

ZONA E5

Le norme ed i parametri sono stati adeguati sulla scorta delle indicazioni del parere provinciale reso sul preliminare del PUC. Ad eccezione della distanza delle costruzioni dai confini a seguito delle considerazioni svolte per la zona E1.

TITOL V - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 40 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. L'articolo sostituisce la precedente definizione degli interventi edilizi in deroga.

ART. 44 –INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Adeguamento LR 16/2008 e s.m.i.. Nell'articolo è stata modificata la precedente definizione Superficie di vendita.

TABELLE DI ZONA: si è proceduto ad adeguare le tabelle di zona delle zone agricole secondo i nuovi parametri e definizioni introdotte dalla variante.
Per il confronto si riportano di seguito le tabelle di zona delle zone agricole del PRG vigente.

ZONA E1

PARAMETRI EDILIZIO/URBANISTICI - PRG VIGENTE			NORMATIVA		
		unità di misura	A REGIME	TRANSITORIA	
			(1)	(1) Res.Attr	serr e
Obbligo di S.U.A.			SI	NO	VEDI L.R. 1.6.76 N° 17
Superficie minima S.U.A.			COMP.	-	
Indice Territoriale	= It	mc/m q	0,15*	-	
Indice Fondiario	= If	mc/m q	-	0,075**	
Altezza massima	= H	mt.		10,00	
N° massimo piani fuori terra	= N	N		2	
Distanza minima fabbricati	= Df	mt.		10,00	
Distanza min. confini proprietà	= Dc	mt.		5,00	
Distanza min. ciglio strade pubb.	= Ds	mt.		5,00	
Superficie coperta	= Sc	mq.		-	
Volume Massimo	= Vres	mc.		500	
Rapporto Copertura Massimo	= Rc	N		-	
Asservimento lotti non contigui				SI	
Parcheggi Privati –agric	mq/100m c			2,5	
Parcheggi Privati –non	mq/100m c			7,5	

NOTE

(1) Vedi art. 31 N.T.A.

(*) di cui non più di 0,10 mc/mq ad usi residenziali oppure + 10% volumi esistenti

(**) di cui non più di 0,05 mc/mq per usi residenziali

COMPARTI: a,b,c,d,e,f,g.

ZONA E2					
PARAMETRI EDILIZIO/URBANISTICI - PRG VIGENTE			NORMATIVA		
		unità di misura	A REGIME	TRANSITORIA	
			(1)	(1) Res.Attr	serr e VEDI L.R. 1.6.76 N° 17
Obbligo di S.U.A.			SI	NO	
Superficie minima S.U.A.			COMP.	-	
Indice Territoriale	= It	mc/m q	0,15*	-	
Indice Fondiario	= If	mc/m q	-	0,06**	
Altezza massima	= H	mt.		7,5	
N° massimo piani fuori terra	= N	N		2	
Distanza minima fabbricati	= Df	mt.		10,00	
Distanza min. confini proprietà	= Dc	mt.		5,00	
Distanza min. ciglio strade pubb.	= Ds	mt.		5,00	
Superficie coperta	= Sc	mq.		-	
Volume Massimo	= Vres	mc.		500	
Rapporto Copertura Massimo	= Rc	N		-	
Asservimento lotti non contigui				SI	
Parcheggi Privati –agric	mq/100m c			2,5	
Parcheggi Privati –non	mq/100m c			7,5	

NOTE

(1) Vedi art. 31 N.T.A.

(*) di cui non più di 0,10 mc/mq ad usi residenziali. Tali indici hanno valore indicativo

(**) di cui non più di 0,03 mc/mq per usi residenziali

COMPARTI: a,b,c,d.

ZONA E3						
PARAMETRI EDILIZIO/URBANISTICI - PRG VIGENTE			NORMATIVA			
		unità di misura	(1)	(1)	(1)	(1)
			Res.Attr.	Stalle	Serr e	Cam- ping
Obbligo di S.U.A.			NO	NO	NO	SI
Superficie minima S.U.A.			-		VEDI L.R. 1.6.76 N° 17	Interv.
Indice Territoriale	= It	mc/m q	-	-		0,03
Indice Fondiario	= If	mc/m q	0,03+0,0 3	0,03*		
Altezza massima	= H	mt.	7,5	4,5		
N° massimo piani fuori terra	= N	N	2			
Distanza minima fabbricati	= Df	mt.	10,00	10,00		
Distanza min. confini proprietà	= Dc	mt.	5,00	5,00		
Distanza min. ciglio strade pubb.	= Ds	mt.	DM 1.4.68			
Superficie coperta	= Sc	mq.	-	100**		
Volume Massimo	= Vres	mc.	500			
Rapporto Copertura Massimo	= Rc	%	-	25		
Asservimento lotti non contigui			SI	SI		
Parcheggi Privati –agric	mq/100m c		2,5	2,5		
Parcheggi Privati –non	mq/100m c		7,5			

NOTE

⁽¹⁾ Vedi art. 31 N.T.A.

(*) Alloggio custode

(**) Sup. utile alloggio

ZONA E4

PARAMETRI EDILIZIO/URBANISTICI - PRG VIGENTE			NORMATIVA	
		unità di misura	(1) Res.Attr.	(1) Camp. Estivi
Obbligo di S.U.A.			NO	SI
Superficie minima S.U.A.			-	Interv.
Indice Territoriale	= It	mc/mq	-	0,03
Indice Fondiario	= If	mc/mq	0,03+ 0,03	
Altezza massima	= H	mt.	7,50	
N° massimo piani fuori terra	= N	N	2	
Distanza minima fabbricati	= Df	mt.	10,00	
Distanza min. confini proprietà	= Dc	mt.	5,00	
Distanza min. ciglio strade pubb.	= Ds	mt.	DM 1/4/68	
Superficie coperta	= Sc	mq.	-	
Volume Massimo	= Vres	mc.	500	
Rapporto Copertura Massimo	= Rc	N	-	
Asservimento lotti non contigui			SI	
Parcheggi Privati –agric	mq/100mc		2,5	
Parcheggi Privati –non	mq/100mc		7,5	

NOTE

(1) Vedi art. 31 N.T.A.

ZONA E5				
PARAMETRI EDILIZIO/URBANISTICI - PRG VIGENTE			NORMATIVA	
		unità di misura	⁽¹⁾ E5/1	⁽¹⁾ E5
Obbligo di S.U.A.			SI	NO
Superficie minima S.U.A.			ZONA	-
Indice Territoriale	= It	mc/mq	0,03*	
Indice Fondiario	= If	mc/mq	-	0,01
Altezza massima	= H	mt.	7,50	7,50
N° massimo piani fuori terra	= N	N	2	2
Distanza minima fabbricati	= Df	mt.	10,00	10,00
Distanza min. confini proprietà	= Dc	mt.	5,00	5,00
Distanza min. ciglio strade pubb.	= Ds	mt.	DM 1/4/68	DM 1/4/68
Superficie coperta	= Sc	mq.	-	-
Volume Massimo	= Vres	mc.	500	500
Rapporto Copertura Massimo	= Rc	N	-	-
Asservimento lotti non contigui			SI	SI
Parcheggi Privati –agric	mq/100mc		2,5	2,5
Parcheggi Privati –non	mq/100mc		7,5	7,5

NOTE

⁽¹⁾ Vedi art. 31 N.T.A.

(*) da intendersi come ordine di grandezza dei pesi da insediare.