

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – “PIANO CASA - AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE” – Istanza prot. n. 25955 del 02/12/2013 – Dia n. 293/2013 - Approvazione intervento di Ampliamento in deroga art. 5 comma 1 lett. e) L.R.49/2009.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con istanza prot. n. 13878 del 19/06/2012 il Geom. Dell’Agnello, per conto delle Sig.re Galliano Ernesta, Galliano Orietta, Galliano Raffaella, ha richiesto al Comune l’approvazione di Deliberazione Consiliare al fine di applicare le speciali norme derogatorie previste dalla L.R. n. 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa) per l’ampliamento di un fabbricato residenziale in frazione Sasso, Via Cairoli n. 22;
- dall’esame della suddetta istanza è risultato che l’intervento consiste in un incremento volumetrico pari a mq 26,61 e mc 79,83, al fine di ampliare un edificio esistente ricadente in zona NI-MA (Nuclei isolati in regime normativo di mantenimento) di P.T.C.P. e definita “*Centro Storico*” dall’art. 2 comma 1 lettera e) della L.R. n. 49/2009 e s.m.i.;
- l’art. 5 comma 1 lett. e) della LR 49/2009 e s.m. esclude la possibilità di ampliamenti di cui agli art. 3 e 4 per edifici:
“ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei Comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici casi di applicabilità della legge con deliberazione soggetta ad esclusiva approvazione del Consiglio Comunale”;
- la Regione Liguria, con parere n. 42, ha chiarito che è facoltà del Comune, mediante approvazione di deliberazione del Consiglio Comunale non soggetta ad alcun termine di scadenza, ampliare il campo di applicazione del Piano Casa in alcuni ambiti di centri storici, previa analisi delle specifiche caratteristiche degli immobili ivi collocati;
- i richiedenti e il tecnico incaricato sono stati ricevuti in data 05/10/2012 dall’allora Dirigente ad interim del Settore Tecnico e in tale sede sono stati informati che la Commissione Straordinaria non intendeva approvare alcuna variante al P.R.G.;
- in data 06/06/2013 è pervenuta una nuova istanza al Sig. Sindaco con cui il Geom. Davide Dell’Agnello, per conto delle proprietarie, ha reiterato quanto richiesto in data 19/06/2012;
- con nota prot. 14768 del 04/07/2013 il Servizio Edilizia Privata ha relazionato all’Amministrazione Comunale e al Dirigente ad interim del Settore Tecnico in merito alla suddetta istanza, evidenziando che l’applicazione degli artt. 3 e 4 in zona NI-MA di P.T.C.P. potrà essere ammessa solamente qualora venisse accertata la compatibilità delle soluzioni progettuali rispetto alla disciplina di cui all’art. 40 comma 3 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.;
- il Servizio Urbanistica ed Opere Pubbliche Connesse, con relazione sull’applicazione degli artt. 3 e 4 della L.R. 49/2009 come modificata dalla L.R. 4/2011 in atti prot. 22011 del 11/10/2013, ha rilevato che “*l’edificio in esame costituisce un “caso specifico” di applicabilità degli ampliamenti previsti agli artt. 3 e 4, come peraltro ammesso dalla norma dell’art. 5*” ed ha evidenziato che “*comunque dovrà essere verificata la compatibilità con la norma di PTCP (art. 40. comma 3 della N.T.A.) e valutata la qualità architettonica prima dell’eventuale deliberazione di Consiglio Comunale che ne sancisca l’attuabilità, sempre ai termini dell’art. 5 della L.R.*”;
- con nota prot. 22867 del 22/10/2013, è stato comunicato alle richiedenti che il buon esito della pratica è subordinato all’approvazione di deliberazione del Consiglio Comunale non soggetta ad alcun termine di scadenza, atteso che è facoltà del Comune, ampliare il campo di applicazione del Piano Casa in alcuni ambiti di centri storici, previa analisi delle specifiche caratteristiche degli immobili ivi collocati; le stesse sono state invitate a presentare denuncia di inizio attività ai sensi artt. 23 e 26 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. e degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 49/2009 e s.m.i., al fine di valutare l’intervento di ampliamento nel suo complesso;
- in data 02/12/2013, prot. 25955, è pervenuta Denuncia di inizio attività n. 293/2013, recante “**PIANO CASA - AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE in VIA CAIROLI n. 22**”;

- con nota di avvio procedimento prot. 27233 del 17/12/2013 è stato comunicato alle richiedenti che la pratica sarà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale, previa verifica della compatibilità con la norma di PTCP (art. 40. comma 3 della N.T.A.) e della qualità architettonica;
- con nota prot. 686 del 15/01/2014, è stata trasmessa copia del progetto al Servizio Paesaggistica al fine dell'esame e dell'analisi, da parte della Commissione Locale del Paesaggio, delle specifiche caratteristiche dell'immobile, della qualità architettonica e della verifica della compatibilità con la norma di PTCP (art. 40. comma 3 della N.T.A., atteso che l'intervento ricade in zona NI.MA);
- la Commissione Locale del Paesaggio, nella seduta del 23/01/2014, ha espresso il seguente parere:
“Vista la richiesta dell’Ufficio Edilizia Privata prot. 686 del 15/01/2014, verificato che il modesto ampliamento previsto non modifica in alcun modo le viste privilegiate dalla strada Via V. Rossi verso il centro storico e che lo stesso è una coerente estensione di una piccola porzione di fabbricato con pari tipologia, la Commissione Locale del Paesaggio non rileva alcuna incompatibilità con la norma di PTCP e inoltre l’ampliamento progettato non altera minimamente le caratteristiche architettoniche del fabbricato”;

DATO ATTO CHE:

- l'immobile è sito nel comune di Bordighera nella Frazione Sasso, Via Cairoli n. 22 e risultata censito in catasto alla Sezione SDB Foglio mappale 760 sub. 1, 2, 3, 4, 5;
- ricade in zona E1a del vigente Piano Regolatore Generale e in zona NI.MA di P.T.C.P.;
- il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore al 1942 ed ampliato con nulla osta prot. 4515 del 19/04/1958 e relativa abitabilità n. 682 del 12/08/1963;
- successivamente è stata presentata domanda di condono n. 611 in data 29/03/1986 e in data 08/08/2002 è stata rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria avente per oggetto *“ampliamento a piano terreno di fabbricato esistente con realizzazione di veranda, locale w.c., ripostiglio e portico”*, per una superficie netta di mc 36,51 e volume lordo di mc 98,57;
- il fabbricato esistente è costituito da tre livelli di cui uno totalmente interrato destinato ad autorimessa;
- il progetto è finalizzato alla ristrutturazione del fabbricato stesso, sfruttando le potenzialità derogatorie e di ampliamento consentite dalla L.R. n. 49/2009 e s.m.i.; è altresì previsto il rifacimento della copertura esistente;
- si prevede in particolare di costruire una camera e un bagno al piano primo, sulla terrazza esistente;
- la volumetria geometrica esistente e di progetto, calcolate secondo il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra sono di seguito riepilogate:

▫ volumetria geometrica esistente:	mc 1156,61
▫ increm. consentito art. 3 L.R. 49/2009 per vol. compresi tra mc 1000 e 1500:	mc 170,00
▫ incremento % per rifacimento copertura art. 4 comma 1 lett. c):	mc 8,50
▫ volumetria oggetto di condono da detrarre:	mc 98,57
▫ volumetria massima consentita	mc 1236,54
- dalla tavola n. 05 prot. 295955 del 02/12/2012 è risultato che la volumetria geometrica di progetto di mc 1235,47 è inferiore della volumetria geometrica massima consentita di mc 1236,54; la percentuale di incremento è del 6,80%;
- la superficie netta in ampliamento è pari a mq 21,36, per cui ai sensi della L.R. n. 25/1995, è dovuta la seguente somma a titolo di contributo di costruzione:
 mq 21/36 x €/mq 59,04: € 1.261,09

RICHIAMATA la relazione del Responsabile del procedimento e del Responsabile del Settore tecnico in data 29/04/2014;

VISTI al riguardo gli elaborati descrittivi dell'intervento proposto e costituenti il progetto di cui alla D.I.A. n. 293/2013, a firma del tecnico incaricato Geom. Davide Dell'Agnello Biancheri, sono di seguito elencati:

Progetto:

- Relazione tecnica prot. 25955 del 02/12/2013;
- Tav. 01 – Inquadramento territoriale prot. 25955 del 02/12/2013;
- Tav. 02 – Situazione esistente prot. 25955 del 02/12/2013;
- Tav. 03 – Situazione di progetto prot. 25955 del 02/12/2013;
- Tav. 04 – Situazione in confronto prot. 25955 del 02/12/2013;
- Tav. 05 – Calcoli piano - volumetrici prot. 25955 del 02/12/2013;

Documentazione:

- Versamento diritti di segreteria € 150,00 boll. n.022 del 12/11/2013;
- Relazione barriere architettoniche prot. 25955 del 02/12/2013;
- Relazione tecnica risparmio energetico prot. 25955 del 02/12/2013;
- Relazione impianti tecnologici prot. 25955 del 02/12/2013;
- Dichiarazione sostitutiva del progettista prot. 25955 del 02/12/2013;
- Visure catastali prot. 25955 del 02/12/2013;
- Precedenti edilizi: prot. 25955 del 02/12/2013;
- Documentazione fotografica: prot. 25955 del 02/12/2013;
- Relazione di fattibilità strutturale D.P.R. n. 380/2001 prot. 25955 del 02/12/2013;

VERIFICATO CHE:

- il progetto in argomento rientra nei casi specifici di applicabilità degli ampliamenti previsti dagli artt. 3 e 4, rispetta i relativi parametri ma può essere ammesso solamente in applicazione dell'art. 5 comma 1 lett. e) della LR n. 49/2009 l'art. 5 comma 1 lett. e) della LR 49/2009, il quale concede *la facoltà dei Comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici casi di applicabilità della legge con deliberazione soggetta ad esclusiva approvazione del Consiglio Comunale*", come peraltro chiarito dalla Regione Liguria, con parere n. 42;
- dalla tavola n. 05 prot. 25955 del 02/12/2012 si evince infatti che la volumetria geometrica di progetto di mc 1235,47 è inferiore alla volumetria geometrica massima consentita di mc 1236,54;
- l'edificio in esame costituisce un "*caso specifico*" di applicabilità degli ampliamenti previsti agli artt. 3 e 4, come peraltro ammesso dalla norma dell'art. 5, come rilevato dal Servizio Urbanistica ed Opere Pubbliche Connesse, con relazione sull'applicazione degli artt. 3 e 4 della L.R. 49/2009, prot. 22011 dell'11/10/2013;
- il modesto ampliamento previsto non modifica in alcun modo le viste privilegiate dalla strada Via V. Rossi verso il centro storico e lo stesso è una coerente estensione di una piccola porzione di fabbricato con pari tipologia, non è incompatibile con la norma di PTCP e inoltre l'ampliamento progettato non altera minimamente le caratteristiche architettoniche del fabbricato, come da parere espresso dalla Commissione Locale del Paesaggio nella seduta del 23/01/2014;

RITENUTO OPPORTUNO sancire l'attuabilità dell'intervento in oggetto in quanto:

- trattasi di "*specifico caso*" e di l'iniziativa condivisibile costituente un piccolo ampliamento nella misura percentuale di incremento del 6,80 dell'esistente;
- l'incremento volumetrico che non dà luogo alla creazione di nuovo standard urbanistico;
- la tipologia di ampliamento proposta non altera le caratteristiche architettoniche del fabbricato e risulta coerente con la norma di PTCP;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 39 del 29/02/2000;

VISTO il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico;



CITTA' DI BORDIGHERA
Provincia di Imperia

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. DEL

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – “PIANO CASA - AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE” – Istanza prot. n. 25955 del 02/12/2013 – Dia n. 293/2013 - **Approvazione intervento di Ampliamento in deroga art. 5 comma 1 lett. e) L.R.49/2009.**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto si esprimono i seguenti **P A R E R I**.

Settore tecnico - Parere favorevole **in ordine alla regolarità tecnica.**

Il Responsabile delegato del settore tecnico
(arch. Roberto Ravera)

Il dirigente ad interim del settore tecnico
(dott. Giuseppe Testa)

Lì.....

Lì.....

Settore finanziario – Parere favorevole **in ordine alla regolarità contabile**

Il dirigente ad interim del settore finanziario
(dott.ssa Micaela Toni)

Lì.....