



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 18 DEL 25 Febbraio 2016

L'anno duemilasedici, addì venticinque del mese di Febbraio, alle ore 21:00 nella sala consiliare, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta straordinaria e pubblica, di prima convocazione, per la trattazione del seguente oggetto:

LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 2015 N.22 RECANTE MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 3 NOVEMBRE 2009, N. 49: "MISURE URGENTI PER IL RILANCIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA E PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO-EDILIZIO". INDIVIDUAZIONE LIMITAZIONI ALL'APPLICAZIONE DEGLI ART. 3, 3 BIS E 4 AI SENSI DELL'ART. 12 COMMA 1

Sono presenti/assenti i seguenti Consiglieri:

N.	Componente	Pres.	N.	Componente	Pres.
1	ARMANINO ALBINO	S	12	GRINO GIORGIO	S
2	BANDINI MANLIO	S	13	MAGGI MATTEO	S
3	BATTILANA MAURO	S	14	MANGINI DANIELA	S
4	BENVENUTO PIERO	S	15	SARTELLI ANDREA	S
5	BIXIO MARIA ELISA	S	16	STAGNARO GIANCARLO	S
6	BIXIO MASSIMO	N	17	TASSANO MARTINO	S
7	CONTI MARCO	S	18		
8	PANERO DONATELLA	S	19		
9	FORESTA MARA	S	20		
10	GARIBOTTO ANDREA	N	21		
11	GHIO VALENTINA	S			

Consiglieri presenti N. **15**

Hanno partecipato gli Assessori:

N.	Assessore	Pres.	N.	Assessore	Pres.
1	GIANELLI PIETRO	S	5	PINASCO LUCIA	S
2	CALABRO' GIORGIO	S	6		
3	POZZO ENRICO	S	7		
4	BONGIORNI PAULA	S			

Presiede: BIXIO MARIA ELISA, *Vice Presidente, in sostituzione del Presidente assente per legittimo impedimento*

Assiste: il Vice Segretario CHIOGGIA STEFANO

Sono nominati i seguenti scrutatori: BANDINI MANLIO, FORESTA MARA, SARTELLI ANDREA



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Su proposta del Sindaco che illustra il provvedimento da adottare;

VISTA

La Legge Regionale n. 22 del 22 dicembre 2015 (pubblicata sul B.U. della Regione Liguria 23 dicembre 2015 n.), recante modifiche alla legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 "Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio;

RILEVATO

Che le disposizioni della citata legge operano in deroga alla disciplina dei piani urbanistici comunali vigenti e di quelli operanti in salvaguardia fino all'inserimento nel piano urbanistico comunale vigente (o nel piano urbanistico comunale da adottare ed approvare ai sensi della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e successive modificazioni e integrazioni) della specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente con particolare riguardo agli immobili in condizioni di rischio idraulico ed idrogeologico o di incompatibilità paesaggistica e urbanistica in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla legge stessa e tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio.

CONSIDERATO

- Che questo Comune ha attualmente in avanzata fase di redazione una variante generale al vigente PUC e che, tra gli obiettivi perseguiti, sono di importanza centrale:

- Riqualificare e rigenerare i tessuti insediativi limitando il consumo di suolo
- Qualificare l'immagine urbana

da attuarsi mediante una disciplina atta a favorire e semplificare gli interventi di miglioramento delle prestazioni funzionali, architettoniche, energetiche, sismiche e ambientali degli edifici esistenti, anche attraverso il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di rischio.

- Che pertanto gli obiettivi dichiaratamente perseguiti dalla legge in argomento rappresentano obiettivi che l'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria potestà pianificatoria e regolamentare, sta già perseguendo con modalità scientifiche, in modo da calibrare le soluzioni in relazione ai caratteri ambientali, paesaggistici, urbanistici e socio economici del proprio territorio;
- Che risulta pertanto improvvista l'introduzione di un regime deregolatorio - con particolare riguardo agli interventi di sostituzione edilizia e delocalizzazione disposti dagli articoli 6, 7 e 7bis, sui quali peraltro non è ammessa alcuna azione preventiva dei comuni - che rischia di vanificare l'attività pianificatoria, la cui mission non è mirare esclusivamente al rilancio economico o all'adeguamento funzionale dei singoli edifici, ma delineare e favorire lo sviluppo di una idea di città in tutte le sue componenti ambientali, funzionali, sociali ed economiche.

RITENUTO

Per tale ragione che sia opportuno, nella presente fase, esercitare, ove consentito, l'azione di contenimento degli interventi in deroga che la legge consente, demandando alla revisione del PUC la più analitica e puntuale disciplina che favorisca l'auspicata riqualificazione edilizia ed urbanistica.

RILEVATO



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

- Che ai commi 1 e 2 dell'articolo 5 della legge vengono individuati gli immobili e gli ambiti territoriali nei quali non trovano applicazione:
 - la disciplina straordinaria sull'ampliamento o cambio d'uso degli edifici esistenti a totale o prevalente destinazione residenziale di volume fino a 1500 mc e delle relative pertinenze di volume fino a 200 mc, di cui agli articoli 3 e 4 della legge medesima;
 - la disciplina straordinaria sul mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti a destinazione non residenziale di volumetria non superiore a 200 metri cubi, di cui all'art. 3bis.
- Che tale esclusione riguarda gli edifici o relative pertinenze:
 - 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 le 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 soggetta 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'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche ed integrazioni o comunque individuati come edifici di pregio dagli strumenti urbanistici generali vigenti;*
 - g) *ricadenti, in base al vigente PTCP, assetto insediativo, nei seguenti ambiti e regimi normativi:*
 - a. *conservazione (CE);*
 - b. *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.*

DATO ATTO

Che per quanto riguarda le esclusioni disposte per legge, le modifiche introdotte dalla l.r. 22/2015 hanno comportato l'applicabilità degli art. 3, 3bis e 4 ai seguenti immobili e ambiti già esclusi dalla legge previgente:

- edifici condonati con tipologia di abuso 1, ;
- ricadenti, in base al vigente PTCP, assetto insediativo, in strutture urbane qualificate (SU);
- mentre per quelli ricadenti in "aree a pericolosità idraulica od idrogeologica", l'applicazione viene limitata entro le soglie dimensionali previste dalle normative del Piano di bacino e da quelle analoghe di salvaguardia

CONSIDERATO

-Che al comma 1 del citato articolo 12 viene altresì disposto che i Comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore (7 gennaio 2016) della legge di modifica in argomento possono:

- a) *individuare le parti del proprio territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 3 e 3 bis della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni;*
- 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 agli articoli 3 e 3 bis della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni;*



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

c) *individuare le aree del proprio territorio nelle quali non è consentito il frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento o di mutamento di destinazione d'uso di cui agli articoli 3 e 3 bis della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni;*

- Che al comma 2 viene altresì disposto che fino all'assunzione delle determinazioni comunali o fino alla scadenza del termine di sessanta giorni previsto:

- a) non trovano applicazione le modifiche agli articoli 3, 3bis), 4 e 5 della citata l.r. n. 49/2009 come modificati o introdotti dalla legge regionale 22/2015;
- b) continuano a trovare applicazione le previgenti disposizioni degli articoli 3, 4 e 5 della citata l.r. n. 49/2009.

RILEVATO

Che, con Delibera del Consiglio Comunale n. 124 del 21 dicembre 2009 questo Comune aveva dato esecuzione al disposto dell'art. 5 c. 4 della legge 49/2009 previgente individuando le PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE NELLE QUALI LE DISPOSIZIONI DI CUI AGLI ARTT. 3 E 4 NON TROVANO APPLICAZIONE

ATTESO

- Che per le finalità di cui al citato comma 1 dell'art. 12 i servizi Urbanistica ed Edilizia Privata hanno effettuato una ulteriore ricognizione tesa ad individuare quali parti del territorio comunale fossero già escluse a termini di legge dall'applicazione della norma straordinaria di cui agli articoli 3, 3bis e 4;
- Che sulla scorta delle definizioni di cui all'art. 2 della legge in argomento, le porzioni ricadenti nel territorio comunale escluse per legge dall'applicazione della norma straordinaria di cui agli articoli 3, 3bis e 4 risultano essere:

a) gli edifici abusivi, in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio od in difformità da esso;

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) gli edifici ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità turistico-ricreative;

e) gli edifici ricadenti nei centri storici come definiti dall'art.2 della legge e cioè:

- tutte le parti del territorio disciplinate dal vigente PUC come ambiti di conservazione equiparati a zona di tipo A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, intese come:
 1. AC(A-CE) Ambiti di conservazione residenziale di interesse ambientale (conservazione)
 2. AC(A-MA) Ambiti di conservazione residenziale di interesse ambientale (mantenimento)
 3. AC(A-CO) Ambiti di conservazione residenziale di interesse ambientale (consolidamento)
- i nuclei classificati "Nuclei isolati in regime normativo di mantenimento" (NI-MA) (*non sono presenti nel territorio di Sestri Levante nuclei classificati NI-CE*) dal vigente Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP);

non ritenendo, nella presente fase, di dover esercitare la facoltà concessa ai Comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici casi di applicabilità della legge;



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

- f1) gli edifici vincolati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e s.m.i.;
- f2) gli edifici "comunque individuati come edifici di pregio dagli strumenti urbanistici generali vigenti" cioè quelli individuati nella specifica analisi effettuata in applicazione della legge regionale 1 giugno 1993, n. 25 "Disciplina urbanistica relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente" (cfr. art.19 Norme di Conformità e di Congruenza e tavv. PAES 10 e PAES 10bis del vigente PUC):
- tipo a) edifici specialistici con rilevanza monumentale
 - tipo b) edifici specialistici con rilevanza storico artistica
 - tipo c) altri edifici specialistici
 - tipo d) edifici seriali o isolati di interesse tipologico
 - tipo h) organismi di villa e relative pertinenze
- g) gli edifici ricadenti, in base al vigente PTCP, assetto insediativo, nell' ambito e regime normativi di Conservazione (CE) e più precisamente individuati negli ambiti disciplinati come:
- IS-CE
 - ID-CE
 - ANI-CE
 - PU;

non sussistendo nel territorio comunale aree non insediate (ANI) assoggettate al regime di mantenimento (MA) ricomprese nella fascia di profondità di 300 metri calcolati in linea d'aria dalla battigia anche per i terreni elevati sul mare.

DATO ATTO

Che gli ambiti esclusi di cui punti e) e g) sono perimetrati – a fini meramente ricognitivi - nella allegata tavola, mentre per le ulteriori esclusioni (o limitazioni stabilite per legge) si fa rinvio alle pertinenti elaborazioni e dati presenti agli atti del Comune, nelle more del perfezionamento degli elaborati della Descrizione fondativa nell'ambito della revisione PUC e delle imminenti modifiche al regolamento regionale in materia di fasce di rispetto fluviale;

CONSIDERATO

- Che in esito a tale ricognizione, seppure sia risultata una assai ampia e diffusa estensione del divieto nelle aree più pregevoli e delicate del territorio, è apparso tuttavia opportuno, anche per ragioni di omogeneità, estendere il divieto di applicazione stabilito dall'art.12 della legge ad alcuni ulteriori ambiti meritevoli di analoga tutela per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico ambientale e culturale, in continuità a quanto già disposto con la delibera consiliare 124/2009;
- Che in particolare è apparso opportuno
 - ricomprendere nella nozione di "centro storico" tutti gli ambiti residenziali storici qualificati AC dal vigente PUC (A-CE, A-MA, A-CO)
 - estendere la tutela a tutta la fascia costiera insediata non già esclusa a termini di legge, in riconoscimento della valenza degli immobili ivi ricadenti nelle visuali paesaggistiche da preservare, unitamente alla constatazione della già eccessiva pressione sotto il profilo della densità edilizia che caratterizza tali ambiti;

RITENUTO

- Per quanto riguarda la superficie minima delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento o di mutamento di destinazione d'uso di cui agli articoli 3 e 3 bis della l.r. 49/2009 e s. m. e i. che sia opportuno porre il limite di mq 45 di superficie agibile, motivato dal ragionevole rischio di una eccessiva pressione urbanistica



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

generata in assenza di un adeguato quadro pianificatorio generale che garantisca il necessario corredo infrastrutturale.

- Di non individuare aree del territorio nelle quali non sia consentito il frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento o di mutamento di destinazione d'uso di cui agli articoli 3 e 3 bis della l.r. 49/2009 e s. m. e i. in quanto, in virtù della superficie minima stabilita in precedenza, gli interventi di frazionamento degli edifici residenziali possono garantire in generale un miglior utilizzo del patrimonio esistente.

VISTO

L'elaborato cartografico redatto dal Servizio Urbanistica e dal Servizio Edilizia Privata ove sono riportate

- le aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della legge regionale 49/2009 per effetto dell'art. 5 comma 1 e comma 2 della legge stessa;
 - le aree escluse dall'applicazione degli articoli 3 3bis e 4 della legge regionale 49/2009 ai sensi dell'art. 12 comma 1 della l.r. 22/2015,
- allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale.

VISTO

- il parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica, sotto il profilo della regolarità tecnica;
- Con voti favorevoli n. 9 e n. 2 voti contrari (Consiglieri Panero e Stagnaro) su n. 11 Consiglieri votanti e n. 4 Astenuti volontari (Consiglieri Tassano, Sartelli, Conti e Armanino), espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1) di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, l'individuazione delle aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della legge regionale 49/2009 ai sensi dell'art.12, comma 1 della legge regionale 22/2015, come risultanti dall' elaborato cartografico allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, prendendo altresì atto degli esiti della ricognizione sulle aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della legge stessa per effetto dell'art. 5, commi 1 e 2;

2) di stabilire, per le motivazioni di cui in premessa, che l'esclusione dall'applicazione degli articoli 3, 3 bis e 4 della legge regionale 49/2009 per effetto dell'art. 5 comma 1 lettera e) ("Centro storico") debba estendersi a tutti gli ambiti come sopra individuati, non ritenendo di dover esercitare in questa sede la facoltà concessa ai Comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici casi di applicabilità della legge.

3) di stabilire, per le motivazioni di cui in premessa, la superficie minima delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento o di mutamento di destinazione d'uso di cui agli articoli 3 e 3 bis della l.r. 49/2009 e s. m. e i. in mq 45 di superficie agibile.

4) di stabilire, per le motivazioni di cui in premessa, di non individuare aree del territorio nelle quali non sia consentito il frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento o di mutamento di destinazione d'uso di cui agli articoli 3 e 3 bis della l.r. 49/2009 e s. m. e i.

Procedutosi con votazione separata, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs 267/2000, con voti favorevoli n. 9 e n. 2 voti contrari (Consiglieri Panero e Stagnaro) su n. 11 Consiglieri votanti e n. 4 Astenuti volontari (Consiglieri Tassano, Sartelli, Conti e Armanino), espressi per alzata di mano:

DELIBERA



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio

MARIA ELISA BIXIO

Il V. Segretario Generale

STEFANO CHIOGGIA



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Provincia di GENOVA

IL SETTORE AREA5-EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' TECNICA

TIPO ATTO: PROPOSTA DI CONSIGLIO

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 2015 N.22 RECANTE MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 3 NOVEMBRE 2009, N. 49: "MISURE URGENTI PER IL RILANCIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA E PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO-EDILIZIO". INDIVIDUAZIONE LIMITAZIONI ALL'APPLICAZIONE DEGLI ART. 3, 3 BIS E 4 AI SENSI DELL'ART. 12 COMMA 1.

*Ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica relativamente alla proposta di delibera con identificativo n° **1455647** del **10/02/2016***

Data 10/02/2016

*Il Dirigente del Settore
Arch. Luisa Stefani*



COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Provincia di GENOVA

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione di Consiglio n° 18 del 25/02/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata pubblicata all'albo pretorio on line il 01/03/2016 per 15 gg. consecutivi ai sensi del 1° comma dell'art. 124 T.U. Enti Locali di cui al D.Lgs. 267/2000.

Sestri Levante, lì 17/03/2016

IL SEGRETARIO GENERALE