

OGGETTO: DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL' ARTICOLO 5 DELLA L.R 24/01.

Adozione variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 7 della L.R 24/01 e s.m.i. e introduzione dell'art. 21bis delle N.T.A. *“Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n. 24 e s.m.i.”.*

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Presidente della Giunta Regionale, con decreto n. 39 del 29/02/2000, ha approvato la variante integrale del Piano Regolatore Generale, con prescrizioni;
- tali prescrizioni sono state poi accettate dal Comune di Bordighera con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 15/06/2000, esecutiva;
- il P.R.G. vigente è soggetto alle limitazioni previste dagli artt. 39 bis e 47 ter della L.R. n. 36/1997 e s.m.i.;
- la Regione Liguria, con Legge Regionale 12 novembre 2014 n. 301 recante *“Modifiche alla legge regionale 6 agosto 2001, n. 24 (recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) e alla legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (disciplina dell'attività edilizia)”*, pubblicata sul BURL n. 16 del 14.11.2014 – Parte I, ha introdotto modificazioni alla Legge regionale 6 agosto 2001 n. 24;
- la predetta legge regionale di modifica è entrata in vigore il 29 novembre 2014;
- con tale norma la Regione Liguria promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti per contenere il consumo di nuovo territorio e favorire interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici, in deroga alla disciplina prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, operanti in salvaguardia e dai regolamenti edilizi;
- tale speciale normativa consente attualmente, per gli edifici esistenti alla data di prima entrata in vigore della legge (6 settembre 2001) e aventi prevalente destinazione d'uso residenziale o funzione turistico-ricettiva, la creazione di locali abitabili;

ACCERTATO CHE:

- in base all'articolo 1 comma 2 della predetta legge *“si definisce sottotetto ai fini dell'applicazione della presente legge il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, anche se legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio entro la data di presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) obbligatoria o della richiesta di permesso di costruire di cui all'articolo 2, comma 5, che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, il quale:*
 - a) *sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi dei requisiti per l'agibilità;*
 - b) *sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva”;*
- il comma 2bis stabilisce che *“le disposizioni della presente legge operano in deroga alla disciplina prevista dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e operanti in salvaguardia e dai regolamenti edilizi in attesa dell'inserimento nel Piano urbanistico comunale (PUC) o nello strumento urbanistico comunale vigente o nel loro aggiornamento di apposita disciplina di tali interventi in attuazione delle disposizioni dell'articolo 7 nel rispetto della definizione di sottotetto di cui al comma 2, nonché dei parametri stabiliti nell'articolo 2.4”;*
- gli interventi di recupero dei sottotetti, come definiti nell'articolo 1, comma 2, sono assentibili nel rispetto delle disposizioni stabilite dall'articolo 2 e alle condizioni stabilite nell'articolo 5;

- l'articolo 7 della predetta legge stabilisce che **“i Comuni possono con deliberazione del Consiglio comunale introdurre nel vigente PUC o nello strumento urbanistico generale la disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale di modifica della presente legge, nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'articolo 1, dei parametri previsti nell'articolo 2, commi 2 e 6, e delle condizioni stabilite nell'articolo 5. In tale disciplina il Comune individua le zone o gli ambiti in cui sono ammessi gli interventi di recupero in relazione alle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle relative coperture, prevedendo, altresì, le eventuali prestazioni di standard urbanistici da assolvere, e stabilisce per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto:**
 - a) *le percentuali di ampliamento volumetrico o superficiario consentite, comunque entro il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;*
 - b) *le altezze massime consentite per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura;*
 - c) *le tipologie costruttive ammesse per l'apertura a filo delle falde, la realizzazione di abbaini e di eventuali terrazzi, al fine del rispetto del rapporto aeroilluminante non inferiore a un sedicesimo (1/16);*
 - d) *gli eventuali ulteriori requisiti di prestazione energetica da soddisfare rispetto ai requisiti minimi stabiliti nella vigente normativa statale e regionale in materia.*

ACCERTATO INOLTRE CHE:

- la disciplina di cui al comma 1 concernente i locali sottotetto, nel caso vengano attuate modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio, non può riguardare gli immobili:
 - 1) *vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;*
 - 2) *ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei Comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici edifici in cui, in ragione delle relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione, è ammissibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi;*
 - 3) *ricadenti in aree soggette a regime di in edificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiario;*
 - 4) *ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;*
 - 5) *ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi “aree urbane con valori di immagine” (IU), “strutture urbane qualificate” (SU), “nuclei isolati” ed “aree non insediate” in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE);*

CONSIDERATO CHE:

- risulta condivisibile l'obiettivo della norma, atteso che attraverso gli interventi previsti è possibile soddisfare e migliorare esigenze abitative o turistico – ricettive contenendo l'uso di nuovo territorio e favorendo nel contempo interventi atti al contenimento energetico;
- gli interventi di recupero dei sottotetti non sono cumulabili con altri interventi di ampliamento previsti dal vigente P.R.G., stante il divieto di cui all'art. 2 comma 1 della L.R 24/01;

- la possibilità di trasformazione vale anche per gli interventi diversi dal recupero abitativo dei sottotetti e viene proposta nei limiti e secondo le opportune modalità da inserire e integrare nella disciplina del vigente strumento urbanistico comunale;

RITENUTO DI:

- consentire il recupero dei locali sottotetto anche agli edifici realizzati successivamente all'entrata in vigore della L.R. n. 24/2001 i quali, per quanto di recente costruzione, potrebbero possedere quelle caratteristiche geometriche della copertura tali da poter essere trasformati in locali abitabili e adeguabili alle vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici;
- consentire modificazioni dell'altezza alla gronda e al colmo nel rispetto di limiti predeterminati, nel rispetto dell'incremento volumetrico massimo del 20% e incentivare quegli interventi di ristrutturazione degli edifici che soddisfino esigenze abitative senza incrementare però la superficie coperta degli stessi;
- consentire l'uso abitativo o turistico-ricettivo di altri volumi o superfici collocati in parti degli edifici **esistenti al 29 novembre 2014**, diverse dai sottotetti posti ai piani interrati, seminterrati, terra o altri piani quali porticati, logge, tettoie, magazzini, cantine, locali accessori;
- prevedere prestazioni di parcheggi pertinenziali, nell'ipotesi di realizzazione di nuove unità immobiliari e in generale in tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumenti di carico urbanistico di cui all'articolo 38, comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. e di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso e frazionamento di unità immobiliari;
- introdurre, nel rispetto delle disposizioni regionali, art. 7 comma 1, una specifica disciplina urbanistica di livello locale che individui gli ambiti in cui sono ammessi gli interventi di recupero e i relativi parametri puntuali, tipologici e caratteristiche di prestazione energetica;

ATTESO CHE:

- la nuova disciplina normativa risulta proponibile attraverso l'inserimento del nuovo art. 21bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 39 del 29/02/2000 ed è individuata nell'allegato A, integrativo delle vigenti N.T.A.;
- per quanto non espressamente previsto si rimanda alle disposizioni contenute nella legislazione regionale;
- per l'introduzione della disciplina di variante di cui ai commi 1 e 2 nel vigente Piano Regolatore Generale si applica la procedura stabilita dall'art. 7 comma 3 della legge regionale in argomento;
- la variante urbanistica in argomento non rientra nelle esclusioni previste dall'art. 47 ter della L.R. n. 36/1997, come modificata e integrata dalla L.R. n. 11/2015, in quanto sono consentite le *varianti in attuazione di leggi speciali*;
- a norma dell'art. 81 lett. a) della predetta L.R. n. 11/2015 "*Modifiche alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (legge urbanistica regionale)*", l'approvazione della presente *variante parziale* al P.R.G. vigente è riservata alla Regione;

CONSIDERATO CHE:

- la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso, nella seduta del --- il relativo parere di competenza;

RITENUTO OPPORTUNO, nel prevalente interesse pubblico e nel rispetto del P.R.G. e della normativa tuttora vigenti, per raggiungere gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende

perseguire, procedere all'introduzione della speciale disciplina prevista dalla Legge Regionale n. 24/2001 e s.m.i. e adottare la variante normativa al P.R.G.;

VISTI gli elaborati illustrativi redatti dal Settore Tecnico ed allegati alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale della stessa, costituiti da:

- relazione illustrativa – Allegato A;
- integrazione delle norme di attuazione del P.R.G. – art. 21 bis “Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all’articolo 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001, n. 24 e s.m.i.” – Allegato B;

VISTI ALTRESI’:

- il Regolamento Edilizio approvato con D.P.G.R. n.405 del 27.4.1983 e gli strumenti urbanistici vigenti;
- il Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n.39 del 29.02.2000;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 6 del 26.02.1990 e s.m.i.;
- il Piano di Bacino, dell’Ambito n. 2 (Borghetto), approvato dal Consiglio Provinciale con delibera consiliare n. 86 del 15/10/2002 e successive varianti;
- il Piano di Bacino, dell’Ambito n. 3 (Sasso), approvato dal Consiglio Provinciale con delibera consiliare n.7 del 30/01/2003 e successive varianti;
- la Legge Regionale 6 agosto 2001 n. 24 “*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*”, integrata con la Legge Regionale 12 novembre 2014 n. 30;
- la “*Circolare esplicativa della legge regionale 6.8.2001 n. 24 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*” prot. n. 8135/40 del 16.1.2002;
- la successiva circolare regionale prot. n. 160220/504 del 16/11/2005 ad oggetto “*Integrazione ed aggiornamento delle indicazioni fornite con la circolare esplicativa della legge regionale 6.8.2001 n. 24 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*”;
- la Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 “*Legge urbanistica regionale*”, modificata e integrata dalla L.R. n. 11/2015,
- la Legge Regionale 06/06/2008 n. 16 “*Disciplina dell’attività edilizia*” e s.m.i.;
- il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*”;
- il Decreto Ministeriale (infrastrutture) 14 gennaio 2008 “*Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni*”;
- la Legge 12 luglio 2011 n. 106 recante la conversione, con modificazioni, del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 (*cd. D.L. Sviluppo*);
- la Legge 9 agosto 2013 n. 98, recante la conversione, con modificazioni, del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (*cd. D.L. del fare*);
- la Legge 11 novembre 2014 n. 164, recante la conversione, con modificazioni, del D.L. 11 settembre 2014, n. 133 (*cd. D.L. sblocca Italia*);

Visto l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il parere favorevole del Dirigente ad interim del Settore Tecnico in ordine alla regolarità tecnica;

Dato atto che la presente deliberazione, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell’Ente, non necessita del parere di regolarità contabile del responsabile del servizio ragioneria ex articolo 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

Dato che è stata effettuata la pubblicazione ai sensi art. 39 del D.lgs. 33/2013;

Per effetto di votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 16 Consiglieri comunali incluso il Sindaco):

- favorevoli: n.
- contrari: n.

DELIBERA

1. **DI ADOTTARE** la Variante urbanistica per l'inserimento della disciplina di recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5) della Legge Regionale 6 agosto 2001 n. 24 "RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI", integrata con la Legge Regionale 12 novembre 2014 n. 30, costituita dai seguenti elaborati allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale.
 - relazione illustrativa – Allegato A;
 - integrazione delle norme di attuazione del P.R.G. – art. 21 bis" Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001, n. 24 e s.m.i." – Allegato B;
2. **DI DARE ATTO** che tutte le modifiche introdotte alle N.T.A. del vigente P.R.G. sopra riportate al punto 1) costituiscono variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale a norma dell'art. 81 lett. a) della L.R. n. 11/2015 e dell'art. 7 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i.;
3. **DI DARE ATTO** che la presente variante normativa al vigente P.R.G. non rientra nel campo di applicazione della L.R. 32/2012 in quanto compresa nella fattispecie indicata al punto A1, lett. C) del documento recante "*Indicazioni applicative per la L.R. 32/2012 in materia di Valutazione Ambientale di piani e programmi – Campo di applicazione della verifica di assoggettabilità*" approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 223 del 28/02/2014 ad oggetto "*Art. 17 L.R. n. 32/2012 in materia di VAS. Aggiornamento degli indirizzi applicativi. Sostituzione della D.G.R. n. 331/2013*" e come specificato nelle premesse del medesimo documento;
4. **DI STABILIRE**, a norma della legislazione vigente, che la presente deliberazione e gli elaborati tecnici costituenti la variante siano depositati a libera visione del pubblico per un periodo di quindici (15) giorni consecutivi presso la Segreteria Comunale, previo avviso pubblicato all'Albo Pretorio informatico e divulgato con ogni mezzo ritenuto idoneo ai fini della presentazione di eventuali osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse;
5. **DI PROVVEDERE** alla raccolta delle eventuali osservazioni inoltrate nei successivi quindici giorni per la successiva fase decisionale sulle stesse;
6. **DI DARE MANDATO** all'Ufficio Tecnico di espletare tutti i successivi adempimenti conseguenti alla presente deliberazione al quale risulta attribuito ogni altro adempimento richiesto e necessario

DELIBERA

Di dare al presente atto immediata eseguibilità, stante l'urgenza a procedere, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, c. 4 D. Lgs. N. 267/2000