Originale

# COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 59** del registro delle deliberazioni.

**OGGETTO: SETTORE TECNICO - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - 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 SS.MM.II. E INTRODUZIONE DELL'ART. 21 BIS DELLE N.T.A.: "RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ART. 5 NEGLI EDIFICI ESISTENTI AI SENSI DELLA L.R. 24/01".**

Il giorno trenta novembre dell'anno duemilaquindici (30/11/2015) alle ore venti e trenta a seguito di convocazione avvenuta a norma di regolamento, nella Sala Rossa del Palazzo del Parco in Via Vittorio Emanuele in Bordighera si riunisce il CONSIGLIO COMUNALE in seduta pubblica di Prima convocazione.

Assume la presidenza il sig. Mauro Bozzarelli, Presidente del Consiglio Comunale.
Partecipa il segretario generale dott. Giuseppe Testa.

Alla trattazione di questo argomento, risultano presenti i signori:

| | Cognome e Nome | Presente |
|---|---|---|
| 1. | PALLANCA GIACOMO - Sindaco | Sì |
| 2. | MARIELLA MARGHERITA - Assessore | Sì |
| 3. | BASSI MASSIMILIANO - Vice Sindaco | Sì |
| 4. | MACCARIO SILVANO - Assessore | Sì |
| 5. | BULZOMI' CRISTINA - Assessore | Sì |
| 6. | CAPURSO MARIA GIOVANNA - Consigliere | Sì |
| 7. | BOZZARELLI MAURO - Presidente del consiglio | Sì |
| 8. | DEBENEDETTI FULVIO - Assessore | Sì |
| 9. | CAPRA ROBERTO - Consigliere | Sì |
| 10. | TAVERNA CARMELO - Consigliere | Sì |
| 11. | SAPINO STEFANO - Consigliere | No |
| 12. | RAMOINO GIOVANNI - Consigliere | Sì |
| 13. | FONTI MASSIMO - Consigliere | Sì |
| 14. | LAGANA' MARCO - Consigliere | Sì |
| 15. | DE VINCENZI LUCA ALESSANDRO - Consigliere | Sì |
| 16. | LORENZI MARA - Consigliere | Sì |
| 17. | MARANI DAVID - Consigliere | Sì |
| | Totale Presenti: | 16 |
| | Totale Assenti: | 1 |

In prosecuzione di seduta il Presidente del Consiglio introduce l'argomento iscritto al punto 4) dell'ordine del giorno ad *oggetto "Settore Tecnico – Servizio Edilizia Privata – 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 ss.mm.ii e introduzione dell'art. 21 bis delle N.T.A " Recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti ai sensi della L.R. 24/01"* e invita l'assessore M. MARIELLA a illustrare la pratica

M. MARIELLA *"Questa variante praticamente recepisce la modifica di una Legge Regionale esistente del 2001 sul recupero dei sottotetti a fini abitativi con la Legge n. 30 del 2014. E' stata data la possibilità ai Comuni di inserire all'interno del proprio piano regolatore questa variazione, che va nell'ottica sostanzialmente di un minor utilizzo del suolo e di un recupero sostanziale degli edifici esistenti. La variante si applica per i sottotetti, ossia per i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici che sono legittimamente esistenti al 29 novembre 2014. Già questa è una prima differenza rispetto alla vecchia legge del 2001, che poteva essere applicata solo per i locali sottotetti esistenti all'anno 2001, quindi ne viene ampliata la validità. Ovviamente, i sottotetti per essere riutilizzati devono possedere alcune caratteristiche obbligatorie, una su tutte è l'altezza interna del punto più elevato, che deve essere almeno pari a m 1,40. Questo requisito è stato, dal mio punto di vista, introdotto perché con la legge precedente spesso venivano presentate pratiche sul recupero dei sottotetti, con le quali in realtà si mirava a recuperare delle intercapedini con l'effetto sostanziale di aumentare di un piano, contrariamente alla finalità della legge.*
*La variante è applicabile a edifici sia residenziali o a prevalente destinazione residenziale sia a edifici con funzione turistico-ricettiva. Ovviamente poi c'è una serie di parametri geometrici che dettano le caratteristiche di abitabilità che deve avere il nuovo sottotetto.*
*Le procedure di approvazione sono principalmente due: una è il permesso di costruire, nel caso in cui i sottotetti recuperati comportino una modifica di sagoma; l'altra è una DIA obbligatoria, nel caso in cui il sottotetto esistente abbia già le caratteristiche fisiche, architettoniche ed igienico-sanitarie, e non necessiti quindi di interventi dal punto di vista strutturale.*
*Per sommi capi, nei casi in cui venga creata una nuova unità abitativa dovrà essere previsto il posto auto o monetizzato in base alla normativa vigente.*
*La legge dà anche la possibilità di recupero di locali diversi dai sottotetti, sempre che siano esistenti al 29 novembre 2014, tra cui porticati, logge, tettoie, magazzini e cantine. C'è da precisare che i magazzini recuperabili nelle zone agricole non possono essere recuperati nella loro totalità, ossia oltre il 30% della superficie del magazzino esistente deve comunque essere adibita a magazzino e comunque una superficie minima non inferiore a 15 mq. La norma esclude alcune aree del territorio comunale dall'applicazione di questa legge: innanzitutto aree in cui la disciplina di PTCP non permette l'applicazione della legge, poi gli immobili oggetto di vincolo ai sensi del codice dei beni culturali, infine gli immobili ricadenti in particolari zone di bacino o in aree demaniali marittime. Nel caso in cui l'ampliamento, ovvero la sopra elevazione, non avvenga in sagoma, la percentuale di ampliamento è consentito entro un massimo del 20 % del volume geometrico esistente dell'edificio: questo per evitare di stravolgere l'edificio esistente. Tutto va nell'ottica dell'utilizzare l'esistente adeguandolo alle normative senza stravolgerlo".*

Aperta la discussione.

D. MARANI "*L'Assessore dice che non consumiamo il suolo, però consumiamo lo spazio. Questa è l'ennesima legge che permette di riversare cemento e costruire in zona. Siamo assolutamente contrari a questa legge, voteremo contro. Sicuramente andrà a sanare delle situazioni poco edificanti ed è una legge costruita per chi ha molti mq, cioè per persone che hanno molte disponibilità o grandi condomini. Ribadiamo la nostra contrarietà*".

L. DE VINCENZI *"Non ritengo del tutto sbagliata questa legge perchè appunto va nella direzione del non consumo di suolo, quindi potrebbe essere positiva. Dico potrebbe perché, tutto sommato, una scelta di questo tipo l'avrei vista di più in fase di stesura del nuovo PUC. Abbiamo da cinque anni il piano regolatore scaduto, e dal 1994 - periodo in cui è stato redatto questo piano regolatore, che poi è stato approvato nel 2000 - sono passati 20 anni e le cose sono decisamente cambiate. Questa città ha bisogno di uno studio organico dell'urbanizzazione e dell'edilizia.*

*Bisogna capire quelle che sono le esigenze della città, quindi - siccome non scappava la legge del 2001, poi modificata nel 2014 - potevamo aspettare che fosse pronto il nuovo PUC. Entrando nel merito delle scelte del Comune – trattandosi di Legge Regionale - il Comune aveva facoltà di scegliere cosa adottare o meno. Siamo un po' critici per quanto riguarda l'aspetto architettonico, l'inserimento di locali quali porticati, logge, tettoie, perché tutti noi abbiamo visto gli scempi di palazzi o edifici che erano architettonicamente interessanti, poi modificati con chiusure di logge, che hanno reso tali edifici dei cubi, snaturandoli.*
*Questa era una critica alla previsione della legge; vero che poi occorrerà entrare nel merito valutando caso per caso e le autorizzazioni saranno rilasciate agli aventi diritto, e possiamo supporre che alla fine anche palazzi o edifici di pregio potranno essere modificati. Una cosa che non capiamo è perché mantenere il 30% di magazzino nelle aree agricole: probabilmente ci sarà qualche ragione legata all'attività imprenditoriale dell'agricoltore, anche se un magazzino di 10-15 mq è talmente piccolo da non poterci né lavorare né depositare il materiale necessario per lavorare. Una cosa che invece è importante e preoccupante, poi vedremo di fare osservazioni in merito, è la possibilità di applicare questa legge agli immobili ricadenti in aree demaniali marittime è preoccupante che le strutture turistiche ricettive possano usufruire di questa legge".*

M. MARIELLA *"questo era già ammesso nella legge vigente".*

L. DE VINCENZI *"sarebbe stato eventualmente da cambiare perché non posso immaginare uno stabilimento balneare a 2 piani, ne abbiamo già troppi".*

M. MARIELLA *"per strutture turistico ricettive si intendono alberghi, non stabilimenti balneari, escluderei i sottotetti degli stabilimenti balneari".*

L. DE VINCENZI *"quindi strutture turistico ricettive non sono gli stabilimenti balneari bensì gli alberghi ... d'accordo, sono io che ho inteso male. Di fatto non abbiamo alberghi in aree demaniali marittime, o sbaglio?".*

M. BOZZARELLI e M. MARIELLA chiedono al Comandante della polizia municipale dott. Attilio Satta se esistono strutture turistico ricettive nelle aree demaniali marittime.

A.SATTA risponde che solo il Grand Hotel del Mare insiste parzialmente su area demaniale marittima.

L. DE VINCENZI *"mi sembra di aver detto tutto. Non si parla di contributi di costruzione, quindi ci si rimette direttamente alla legge regionale".*

M. MARIELLA *"esatto".*

L. DE VINCENZI *"va bene, ci asterremo".*

M. MARIELLA *"Volevo solo puntualizzare una cosa: potevamo aspettare, potevamo fare tante cose. Di fatto l'approvazione di un PUC, nonostante tutte le leggi regionali che escano fuori, non la vedo una cosa proprio così immediata, si deve dare un incarico, bisogna stanziare dei fondi... sollecito ogni giorno l'assessore Maccario, però comunque è un iter che inizia e potrebbe impiegare 3-4 anni per concludersi e francamente una legge del genere può essere un piccolo volano per muovere l'economia edilizia senza stravolgere il territorio. Perciò abbiamo pensato di adottarla, in quanto la nuova legge urbanistica emanata ad aprile consente ai Comuni di adottare queste varianti in virtù di leggi speciali; si tratta di una legge regionale, recepita e assorbita nel piano regolatore".*

M. LAGANA': *"volevo chiedere per il discorso dei magazzini se comprendono gli interrati".*

M. MARIELLA : *"volendo anche, se ci sono le caratteristiche".*

M. LAGANA *"ma il Comune ha facoltà di decidere se in questi interrati si possono aprire delle finestre, dei punti luce?".*

M. MARIELLA "*bisogna valutare caso per caso, perché adesso gli interrati nelle zone agricole sono completamente bui*".

M. LAGANA "*trasformandoli rimarrebbero bui?*".

M. MARIELLA "*se si trasformano bisogna garantire le condizioni igienico-sanitarie minime. Il problema è cercare di non snaturare quello che è l'edificio generale. La Legge Regionale parla di locali accessori, parla proprio di piani-terra o altri piani quali porticati, logge, tettoie, magazzini, cantine e locali accessori. Occorre verificare caso per caso che l'intervento non vada a snaturare quella che è la sagoma dell'edificio esistente*"

M. LAGANA "*quindi può essere fattibile?*".

M. MARIELLA "*potrebbe essere fattibile*".

M. LAGANA "*non è il caso di mettere agli atti che è un nostro volere?*".

M. MARIELLA "*no, perché va troppo nello specifico e varia da caso a caso, da zona a zona, zone vincolate, zone non vincolate. Secondo me è meglio lasciarlo il più generale possibile*".

A questo punto, poiché nessun altro Consigliere comunale chiede di intervenire, il Presidente del Consiglio comunale invita alla votazione e

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;

**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;

Sentita in data 26 novembre 2015 la Consiliare per l'Urbanistica i Lavori Pubblici e l'Ambiente;

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

- Favorevoli:13
- Contrari:1 (D. Marani)
- Astenuti:2 (L. De Vincenzi e M. Lorenzi)

## 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

---

Successivamente, il Consiglio comunale;
Vista l'urgenza di provvedere, attese le motivazioni di interesse pubblico evidenziate in premessa;
Per effetto di separata votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 16 Consiglieri comunali incluso il Sindaco):
- Favorevoli:13
- Contrari:1 (D. Marani)
- Astenuti:2 (L. De Vincenzi e M. Lorenzi)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del TUEL;

dichiara

la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Allegato A alla deliberazione
di consiglio comunale
n. 59 del 30/11/2015

# COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA
UFFICIO TECNICO – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

All'AMINISTRAZIONE COMUNALE
SEDE

Al SEGRETARIO GENERALE
SEDE

**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.*" – RELAZIONE ILLUSTRATIVA – ALL. A.

PREMESSA

Il Comune di Bordighera è dotato di Piano Regolatore Generale approvato, con prescrizioni dal Presidente della Giunta Regionale con decreto n. 39 del 29/02/2000. 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.

Nel frattempo 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.

Per quanto sopra, 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, è possibile 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., consentendo l'uso abitativo o turistico-ricettivo di sottotetti e di altri volumi o superfici collocati in parti degli edifici esistenti al 29 novembre 2014, secondo i limiti e modalità di seguito indicati.

DEFINIZIONI E FINALITA' DELLA NORMA

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.

Inoltre, 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.*

In base alla predetta disciplina è stata quindi introdotta la facoltà dei Comuni 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.

Attraverso gli interventi previsti è quindi possibile soddisfare e migliorare esigenze abitative o turistico – ricettive contenendo l'uso di nuovo territorio e favorendo nel contempo interventi atti al contenimento energetico.

## PARAMETRI E LIMITAZIONI

Nella proposta di variante viene definito sottotetto il **volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici fisicamente e legittimamente esistenti al 29 novembre 2014**, 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.

La Regione Liguria, con parere n. 383, ha infatti chiarito che possono essere recuperati *oltre ai sottotetti regolarmente esistenti alla data di entrata in vigore della l.r. 24/2001 aventi i requisiti dimensionali specificati nel medesimo art. 1, anche i sottotetti – aventi tali requisiti – fisicamente esistenti (e, quindi, effettivamente realizzati) anche se, eventualmente, regolarizzati sotto il profilo edilizio in epoca successiva, purché comunque prima della presentazione della DIA obbligatoria o della richiesta di permesso di costruire per il loro recupero a fini abitativi.*

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);*

Gli interventi di recupero dei sottotetti, come sopra definiti, non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e sono attuabili nel rispetto dei seguenti parametri:

- l'altezza media interna netta, da osservare per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso delle falde della copertura, è fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione, mentre per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Ferma restando la predetta altezza media, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai parametri minimi come sopra definiti devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio accessorio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16);
- gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui sopra, ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente P.R.G. e, nelle zone prive di tale parametro, nel rispetto dell'altezza media prevalente ai sensi art. 14.22 delle N.T.A.

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.

## ALTRE SUPERFICI DIVERSE DAI SOTTOTETTI

È possibile estendere la normativa in argomento anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico ricettivi 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.

Nello spirito della norma, si ritengono possibili tali trasformazioni, purché:

a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;
d) nel caso di interventi su annessi rustici in zona agricola la trasformazione non potrà essere integrale e dovrà essere comunque mantenuta una superficie minima destinata a magazzino agricolo pari almeno al 30% dell'esistente ed in ogni caso non inferiore a mq 15; l'annesso rustico potrà essere recuperato all'interno di altri spazi accessori ma sempre nel rispetto dei precedenti punti a), b), c);
e) al fine di poter essere oggetto di recupero, gli spazi esistenti devono avere una altezza minima interna pari ad almeno m 2.40.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

È previsto l'obbligo di 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.

PROCEDURA DI VARIANTE

La 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, nel rispetto delle disposizioni regionali, art. 7 comma 1, è prevista mediante 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.* ed è individuata nell'allegato B.

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 proposta 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*.

Le modifiche introdotte alle N.T.A. del vigente P.R.G. 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.

La 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*".

La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione e gli elaborati tecnici costituenti la variante saranno poi 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.

Bordighera, 19 novembre 2015.

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata
*GEOM. LUCA GARACCIONE*

Il Responsabile del Settore Tecnico
*ARCH. ROBERTO RAVERA*

ALL. B

**ART. 21bis 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.**

21bis.01 **Definizione di sottotetto esistente**

Si definisce sottotetto ai fini dell'applicazione del presente articolo il **volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici fisicamente e legittimamente esistenti al 29 novembre 2014**, 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.

21bis.02 **Parametri**

Gli interventi di recupero dei sottotetti, come sopra definiti, non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali e sono attuabili nel rispetto dei seguenti parametri:

- l'altezza media interna netta, da osservare per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso delle falde della copertura, è fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione, mentre per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Ferma restando la predetta altezza media, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai parametri minimi come sopra definiti devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio accessorio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16);
- gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui sopra, ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente P.R.G. e, nelle zone prive di tale parametro, nel rispetto dell'altezza media prevalente ai sensi art. 14.22 delle N.T.A.

21bis.03 **Titoli edilizi**

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono assentiti mediante:

a) rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 24 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. ove i medesimi interventi comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente;
b) presentazione di DIA obbligatoria ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera b), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni ove gli interventi non comportino le modificazioni di cui alla lettera a).

21bis.04 **Parcheggi pertinenziali**

Negli interventi di cui al presente articolo 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, sussiste l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari.

Il rilascio del relativo titolo edilizio è subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe, nelle misure e condizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale con proprio atto (monetizzazione). La dotazione di parcheggi deve essere garantita mediante atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2 dell'art. 19 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.

21bis.05 **Altre superfici diverse dai sottotetti**

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico ricettivi 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, purché:

a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;
d) nel caso di interventi su annessi rustici in zona agricola la trasformazione non potrà essere integrale e dovrà essere comunque mantenuta una superficie minima destinata a magazzino agricolo pari almeno al 30% dell'esistente ed in ogni caso non inferiore a mq 15; l'annesso rustico potrà essere recuperato all'interno di altri spazi accessori ma sempre nel rispetto dei precedenti punti a), b), c);
e) al fine di poter essere oggetto di recupero, gli spazi esistenti devono avere una altezza minima interna pari ad almeno m 2.40.

21bis.06 **Prescrizioni per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto e prescrizioni generali**

a) la percentuale di ampliamento volumetrico o superficiario è consentita 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 sono quelle stabilite dal vigente P.R.G. in ogni singola zona di intervento e, nelle zone prive di tale parametro, nel rispetto dell'altezza media prevalente ai sensi art. 14.22 delle N.T.A.;
c) le modifiche alla pendenza delle falde, sono consentite nei limiti del 10% rispetto al piano della falda preesistente e comunque non oltre la pendenza del 35%;
d) le nuove aperture finestrate nel piano di falda dovranno garantire unicamente il rispetto del rapporto aeroilluminante nel rapporto di almeno 1/16;
e) è ammessa la realizzazione di abbaini, terrazzi a pozzo o a tasca e nuove aperture nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali, strutturali del fabbricato e del contesto in cui è lo stesso è inserito e nel rispetto del regime di tutela indicato dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP);
f) in tutti gli interventi di cui al presente articolo le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 9 gennaio 1989 n. 13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), si applicano limitatamente ai requisiti di adattabilità della legge;
d) dovranno essere rispettati requisiti di prestazione energetica previsti dalla vigente normativa statale e regionale in materia;

21bis.07 **Esclusioni**

Gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non possono 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 come perimetrati dal P.R.G. vigente;
3) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità 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).

21bis.08 **Divieto di frazionamento**.

I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto del presente articolo e che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti, dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari per un periodo non inferiore a 10 anni.

# COMUNE DI BORDIGHERA

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 58 DEL 30 NOV. 2015**

**OGGETTO: SETTORE TECNICO – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - 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 AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI CUI ALL'ARTICOLO 5 NEGLI EDIFICI ESISTENTI AI SENSI DELLA L.R. 24/2001"**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali sull'allegata proposta di deliberazione 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 del Settore Tecnico
(dott. Giuseppe Testa)

lì,

Settore Finanziario- Parere favorevole **in ordine alla regolarità contabile**

**Il Dirigente del settore finanziario**
(dott.ssa Micaela Toni)

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
sig. Bonzanelli Mauro

Il Segretario Generale
Dott. Giuseppe Testa

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Generale
Dott. Giuseppe Testa

Bordighera, lì 22 GEN 2016

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

**DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 30 NOVEMBRE 2015**

☒ In quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, Testo Unico degli Enti Locali del 18 agosto 2000. n. 267).

☐ Alla scadenza del decimo giorno dalla eseguita pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi (art. 134, comma 3, Testo Unico degli Enti Locali del 18 agosto 2000. n. 267) .

Il Segretario Generale
Dott. Giuseppe Testa