



CITTÀ DI BORDIGHERA  
 PROVINCIA DI IMPERIA  
 UFFICIO TECNICO – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Supporto tecnico per l'attuazione dell'art. 7 della l.r. 24/2001 come modificata con l.r. 29/2016.  
 "Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti"

**Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti al 29 novembre 2014"**

**Premesse**

La l.r. 30 del 12 novembre 2014, entrata in vigore il 29 novembre 2014, prevede per i Comuni la possibilità di estendere il recupero a fini abitativi dei sottotetti degli edifici esistenti alla stessa data del **29 novembre 2014**, nonché il recupero dei locali esistenti alla medesima data di cui all'art. 5 della legge per gli utilizzi ivi indicati, previa approvazione da parte dei Comuni dell'apposita disciplina prevista dall'art. 7 della stessa legge.

Il recupero dei sottotetti nei termini sopra indicati è ammissibile a condizione che i sottotetti oggetto di recupero abbiano i requisiti di cui all'art. 1, comma 2, della l.r. 24/2001 come modificata con la l.r. 30/2014.

Si riporta di seguito la definizione di **sottotetto** (art. 1, comma 2):

*"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."*

Per quanto riguarda i **locali** di cui all'art. 5 della stessa legge **collocati in altre parti dell'edificio** esistente diverse dai sottotetti, si riporta di seguito le relative normative:

*"Le disposizioni della presente legge si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni, ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, **di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti 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.*

*c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali.”*

La norma che regola la materia è contenuta all'art. 7 della l.r. 24/2001 come sopra modificata, recante le disposizioni per l'approvazione da parte dei Comuni della *“Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti al 29 novembre 2014”*.

La definizione della disciplina urbanistica per il recupero di sottotetti ed altri locali come sopra indicato, deve avvenire nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'art. 1, comma 2, sopra riportato, e dei parametri previsti all'art. 2, commi 2 e 6, della stessa legge di seguito riportati:

art. 2, comma 2:

*“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. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. 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).”*

art. 2, comma 6:

*“Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico-ricettive autonome, il rilascio del relativo titolo edilizio è anche 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.”*

### **Contenuti della disciplina urbanistico-edilizia**

La disciplina urbanistica in argomento costituisce **contenuto autonomo** rispetto alla disciplina del vigente strumento generale o piano urbanistico comunale, ma deve risultare coordinata con questo in quanto deve essere riferita alle singole zone/ambiti nei quali si articola lo strumento generale o il piano urbanistico al fine della sua applicazione.

Infatti come previsto all'art. 7 della l.r. 24/2001 e s.m. l'approvazione di questa disciplina urbanistica comunale **non costituisce variante al vigente strumento generale o piano urbanistico**, in ragione della speciale procedura prevista al ridetto art. 7.

**Elaborazioni necessarie per la rispondenza alle condizioni e limiti di applicazione per l'eventuale verifica di assoggettabilità a VAS** (art. 3, comma 3, lett. b) della l.r. 32/2012 e s.m. e relativo Allegato A)

Per poter definire la disciplina in argomento, tenuto conto delle condizioni e dei limiti stabiliti all'art. 7 della l.r. 24/2001 e s.m. occorrono alcune elaborazioni di base da riferirsi alle zone/ambiti del vigente strumento generale o piano urbanistico, che si possono rappresentare con la **Tabella 1** di seguito indicata:

### **Tabella 1: Condizioni e limiti di applicazione**

***La presente scheda / supporto tecnico viene redatta sulla base della disciplina adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 20/04/2017, della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS attivata con nota prot. 12296 del 01/06/2017 e dei contributi trasmessi dai soggetti consultati competenti in materia ambientale.***

<p style="text-align: center;"><b>Condizioni e limiti</b></p> <p><b>Zone omogenee del P.R.G.</b></p> <p><b>Ambiti del P.U.C.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>“Gli interventi devono assicurare il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture”</b> 21bis.03</p> <p style="text-align: center;"><b>Prescrizioni per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto e prescrizioni generali</b></p> <p>a) la percentuale di ampliamento volumetrico o superficario è consentita entro il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell’edificio esistente;</p> <p>b) l’altezza massima consentita per l’innalzamento della linea di gronda non può superare un metro, fatta salva la maggiore altezza prevista dal vigente piano urbanistico comunale per ogni singola zona di intervento e, nelle zone prive di tale parametro, fatta salva l’altezza media prevalente ai sensi art. 14.22 delle N.T.A.;</p> <p>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%;</p> <p>d) le nuove aperture finestrate nel piano di falda dovranno garantire unicamente il rispetto del rapporto aeroilluminante nel rapporto di almeno 1/16;</p> <p>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);</p> <p>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;</p> <p>g) nell’ambito delle sopraelevazioni comportanti la creazione di nuove unità immobiliari dovranno essere soddisfatti i requisiti di prestazione energetica richiesti dalla vigente normativa statale e regionale, al fine di raggiungere almeno la classe energetica “B”;</p> <p>h) dovrà essere rispettata sempre la vigente normativa in materia antisismica prevista per le sopraelevazioni.</p>	<p style="text-align: center;"><b>“Gli interventi che comportano la creazione di nuove unità immobiliari in numero superiore al doppio di quelle esistenti devono assicurare la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria in apposito atto convenzionale.”</b> 21bis.07</p> <p style="text-align: center;"><b>Standard urbanistici</b></p> <p>Gli interventi di recupero di sottotetti e dei locali di cui all’art. 5 della L.R. 24/2001 e s.m.i. che comportino la creazione di nuove unità immobiliari in numero superiore al doppio di quelle esistenti devono assicurare la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria da regolare in apposito atto convenzionale contenente gli impegni del soggetto attuatore, le modalità, i termini e le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le dotazioni di standard urbanistici devono essere garantite nelle misure stabilite dal Decreto Ministeriale n. 1444/1968. In alternativa al reperimento delle dotazioni di standard urbanistici e in caso di accertata impossibilità al reperimento della necessaria superficie, potrà essere accettata la monetizzazione conformemente alla vigente disciplina in materia.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Esclusioni dalla possibilità di recupero dei sottotetti per interventi comportanti modificazione delle altezze di colmo e di gronda, per immobili:</b> 21bis.05 <b>Esclusioni</b></p> <p>Gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell’edificio non possono riguardare gli immobili:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2012 n. 137) e successive modificazioni e integrazioni;</li> <li>2) ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente con esclusione degli edifici ubicati nella frazione Borghetto San Nicolò, ad ovest di Via Goffredo Mameli, in quanto ricadenti in area di espansione edilizia moderna, come individuati sullo stralcio del P.R.G., ma comunque nel rispetto di tutti i parametri di cui alla presente disciplina;</li> <li>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 superficario;</li> <li>4) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;</li> <li>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), “nuclei isolati” ed “aree non insediate” in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE);</li> <li>6) riconducibili alle testimonianze di architettura rurale, agli edifici testimoniali ed identitari;</li> </ol>
	<p><b>Individuazione delle caratteristiche e delle coperture per ciascuna zona omogenea o ambito urbanistico.</b></p>	<p><b>Standard urbanistici/dotazioni funzionali minime per gli interventi che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti nell’edificio ove si recupera il sottotetto/altri locali.</b></p>	<p><b>Individuazione delle porzioni di centro storico ove è possibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi con modifiche dell’altezza di colmo e di gronda.</b></p>

<p><b>Zona A/Ambito di conservazione</b> <b>Centro Storico di BORDIGHERA ALTA</b></p>	<p>Caratteristiche tfs: Coperture: <b>NON AMMESSO</b></p>	<p>Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): Previsto dall'art. 21bis.07 – <b>Standard urbanistici</b></p>	<p>Individuazione porzioni di centro storico ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifica delle altezze di colmo e di gronda: <b>21bis.05 – Esclusioni</b> Gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non possono riguardare gli immobili: 2) ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente con esclusione degli edifici ubicati nella frazione Borghetto San Nicolò, ad ovest di Via Goffredo Mameli, in quanto ricadenti in area di espansione edilizia moderna, come individuati sullo stralcio del P.R.G., ma comunque nel rispetto di tutti i parametri di cui alla presente disciplina;</p>
<p><b>Zona A/ Ambito di riqualificazione</b> <b>Centro Storico di SASSO</b></p>	<p>Caratteristiche tfs: Coperture: <b>NON AMMESSO</b></p>	<p>Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): Previsto dall'art. 21bis.07 – <b>Standard urbanistici</b></p>	<p>Individuazione porzioni di centro storico ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifica delle altezze di colmo e di gronda: <b>NON AMMESSO</b> <b>21bis.05 – Esclusioni</b> Gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non possono riguardare gli immobili: 2) ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente con esclusione degli edifici ubicati nella frazione Borghetto San Nicolò, ad ovest di Via Goffredo Mameli, in quanto ricadenti in area di espansione edilizia moderna, come individuati sullo stralcio del P.R.G., ma comunque nel rispetto di tutti i parametri di cui alla presente disciplina;</p>
<p><b>Zona A/ Ambito di riqualificazione</b> <b>Centro Storico di BORGHETTO SAN NICOLÒ'</b></p>	<p>Caratteristiche tfs: Coperture: <b>AMMESSO nella sola area riportata nella planimetria di P.R.G. allegata</b>  <b>Si rimanda all'art. 21.bis.03 – Prescrizioni per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto e prescrizioni generali</b></p>	<p>Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): Previsto dall'art. 21bis.07 – <b>Standard urbanistici</b></p>	<p>Individuazione porzioni di centro storico ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifica delle altezze di colmo e di gronda: <b>21bis.05 – Esclusioni</b> Gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non possono riguardare gli immobili: 2) ricadenti nei centri storici come perimetrati dal P.R.G. vigente con esclusione degli edifici ubicati nella frazione <u>Borghetto San Nicolò, ad ovest di Via Goffredo Mameli, in quanto ricadenti in area di espansione edilizia moderna, come individuati sullo stralcio del P.R.G.,</u> ma comunque nel rispetto di tutti i parametri di cui alla presente disciplina;</p>
<p><b>Zona B/Ambito di conservazione</b> <b>Zone B1a (Centro cittadino), B1b (Arziglia), B1c (Aurelia fino ad Ospedaletti), B2a (zona ville), B2b (coronamento di Bordighera Alta)</b></p>	<p>Caratteristiche tfs: Coperture: <b>Si rimanda all'art. 21.bis.03 – Prescrizioni per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto e prescrizioni generali</b></p>	<p>Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): Previsto dall'art. 21bis.07 – <b>Standard urbanistici</b></p>	
<p><b>Zona B/Ambito di riqualificazione</b> <b>B1d (vallata del Rio Borghetto)</b></p>	<p>Caratteristiche tfs: Coperture: <b>Si rimanda all'art. 21.bis.03 – Prescrizioni per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto e prescrizioni generali</b></p>	<p>Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): Previsto dall'art. 21bis.07 – <b>Standard urbanistici</b></p>	
<p><b>Zona C/Ambito di completamento</b> <b>Zone C1a, C1b (alta valle del Rio Borghetto), C2a (Borghetto San Nicolò) C2c (al confine con Ospedaletti), C3 (zone soggette a SUA)</b></p>	<p>Caratteristiche tfs: Coperture: <b>Si rimanda all'art. 21.bis.03 – Prescrizioni per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto e prescrizioni generali</b></p>	<p>Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): Previsto dall'art. 21bis.07 – <b>Standard urbanistici</b></p>	

<b>Zona E/Presidio ambientale</b> <b>Zone PA (presidio ambientale), SA</b> <b>(Salvaguardia ambientale)</b>	Caratteristiche tfs: Coperture: <b>Si rimanda all'art. 21.bis.03 – Prescrizioni per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto e prescrizioni generali</b>	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): Previsto dall'art. 21bis.07 – <b>Standard urbanistici</b>	
<b>Zona E/ Ambito di produzione agricola</b> <b>Zone E – Tessuto agricolo: E1a, E1b</b>	Caratteristiche tfs: Coperture: <b>Si rimanda all'art. 21.bis.03 – Prescrizioni per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto e prescrizioni generali</b>	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): Previsto dall'art. 21bis.07 – <b>Standard urbanistici</b>	
<b>Zona E/Territori pratici, boschivi e naturali</b> <b>Zone E – Tessuto agricolo: E1c</b>	Caratteristiche tfs: Coperture: <b>Si rimanda all'art. 21.bis.03 – Prescrizioni per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto e prescrizioni generali</b>	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): Previsto dall'art. 21bis.07 – <b>Standard urbanistici</b>	

Una volta stabiliti le condizioni ed i limiti applicativi sopra indicati, determinati per ciascuna zona omogenea o ambito urbanistico, occorre procedere ad una **stima delle potenzialità applicative della disciplina**, tenuto conto della definizione di sottotetto e, per quanto riguarda gli edifici esistenti dotati di sottotetto realizzati tra il settembre 2001 ed il novembre 2014, della relativa quantità e localizzazione rispetto alle parti di territorio escluse dall'applicazione della disciplina di cui alla colonna 3 della Tabella 1.

### 1. RICOGNIZIONE DEI TITOLI EDILIZI RILASCIATI TRA IL 06/01/2001 E IL 29/11/2014

<i>Nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, ampliamenti</i>					
<i>Tipo di Intervento</i>	<i>N. di permessi rilasciati</i>	<i>Volumetria residenziale mc</i>	<i>Volumetria annessi rustici mc</i>	<i>Volumetria complessiva mc</i>	<i>Volumetria accessoria, porticati, ecc.</i>
Residenziale	56	35.000	//	35.000	8.750
Connesso alla conduzione del fondo	114	20.000	12.000	32.000	5.000
<b>Totale</b>	<b>170</b>	<b>55.000</b>	<b>12.000</b>	<b>67.000</b>	<b>13.750</b>

### 2. DETERMINAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO POTENZIALE

Con l'introduzione della variante sarà potenzialmente possibile:

- il recupero ai fini abitativi o turistico ricettivi dei sottotetti *nella percentuale di ampliamento volumetrico o entro il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;*
- il recupero ai fini abitativi di altri volumi o superfici collocati in parti degli edifici diverse dai sottotetti posti ai piani interrati, seminterrati, terra o altri piani quali porticati, logge, tettoie, magazzini, cantine, locali accessori;
- il recupero di altre superficie compatibili con la residenza di cui all'art. 13 comma 1 lett. a) L.R. n. 16/2008 s.m.i., come introdotto dall'art. 1, comma 2 della L.R. n. 22/2016.

La volumetria potenziale ad uso residenziale, turistico, ricettivo o per usi compatibili con la residenza, conseguente agli interventi sopra richiamati, viene determinata ipotizzando l'incremento massimo del 20% consentito sul volume residenziale, il 70% per la trasformazione del volume degli annessi rustici e ¼ della volumetria residenziale corrispondente a logge, porticati, cantine, ecc.:

- Volumetria residenziale:	mc 55.000 x 20% =	mc 11.000
- Volumetria non residenziale:	mc 12.000 x 70% =	mc 8.400
- Logge, terrazzi, cantine, ecc.:	mc 55.000 x ¼ =	mc 13.750
		Totale mc 33.150

**Tabella 2: Stima delle potenzialità applicative e determinazione del probabile incremento del carico urbanistico rispetto a quello previsto dal PRG/PUC anche al fine dell'accertamento circa l'obbligo o meno della verifica di assoggettabilità a VAS di competenza comunale.**

- Determinazione del massimo incremento di carico urbanistico:**
- mc 33.150 / 80 mc/abitante = n. 414,38 arr. a **415 abitanti**
  
  - Determinazione del massimo standard urbanistico conseguente alla variante al P.R.G.**
  - n. 415 abitanti x mq 18/abitante = mq 7.470 arr. a **mq 7.500**

Tale stima è importante al fine della determinazione del probabile incremento del carico urbanistico rispetto a quello previsto dal PRG o dal PUC al fine della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 3, comma 3, lett. b), della l.r. 32/2012 e s.m., laddove **la localizzazione del carico urbanistico aggiuntivo**, per effetto del recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5, **possa determinare potenziali effetti sull'ambiente** in quanto gli edifici esistenti alla data del 29 novembre 2014 oggetto della presente disciplina **ricadano nei casi indicati nell'Allegato A** alla stessa legge regionale di seguito richiamati:

- 1) **aree inondabili** (n.d.r. aree inondabili indicate nei Piani di Bacino con T=30/50/200) e/o a **suscettività al dissesto medio-alta** (n.d.r. indicate nei Piani di Bacino);
- 2) **aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure**;
- 3) interventi di recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 che determinino incremento del carico insediativo in zone **in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa**, attestata dal competente gestore del servizio;
- 4) interventi di recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 che per la loro realizzazione **richiedano una preventiva variante al P.T.C.P.**, sub Assetto Insediativo delle indicazioni del livello locale, relative ai **regimi normativi di Conservazione** ed ai regimi normativi **ANI-MA, IS-Ma saturo, IS-MA-CPA e IS-MA**.

Nel caso in cui la disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 per gli usi ivi indicati non comporti l'introduzione di carichi urbanistici che interferiscano con i profili ambientali sensibili sopra elencati oppure si:

- a) escludano totalmente dall'applicazione delle disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 gli edifici esistenti al 29 novembre 2014 ricadenti nelle aree sensibili sotto il profilo ambientale dianzi elencate;
- b) limitino gli interventi al solo ampliamento di unità immobiliari esistenti senza creazione di nuove unità immobiliari residenziali o turistico-ricettive autonome.

**non è necessaria la sottoposizione della stessa disciplina alla verifica di assoggettabilità a VAS sulla base di apposita attestazione del competente ufficio del Comune.**

In caso contrario, laddove si voglia consentire il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 anche per edifici esistenti alla data del 29 novembre 2014 ricadenti nelle aree sensibili sopra elencate, **è obbligatoria la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012** e s.m. la cui **competenza è del Comune**, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della stessa legge regionale, trattandosi di disciplina non soggetta ad approvazione da parte della Regione Liguria.

Con nota prot. 12296 del 01/06/2017 è stata attivata la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, atteso l'aumento di carico urbanistico derivante dall'introduzione della nuova disciplina.

In ogni caso la disciplina per il recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare **chiroterofauna protetta**, deve prevedere accorgimenti costruttivi atti alla salvaguardia degli individui e delle colonie protette (**ved. art. 21bis.11 – Salvaguardia dei chiroterteri**)

<p>Probabile incremento del carico urbanistico</p> <p><u>Zone omogenee del P.R.G.</u></p> <p><u>Ambiti del P.U.C.</u></p>	<p>Stima del numero di edifici esistenti con sottotetto recuperabile a fini abitativi alla data del 6 settembre 2001 (indicazione della superficie agibile media del sottotetto recuperabile _____ mq)</p> <p><b>Dati non disponibili e comunque non pertinenti l'adozione della nuova disciplina in quanto per tali immobili è già possibile l'applicazione della L.R. n. 24/2001 nella sua formulazione originaria</b></p>	<p>Stima del numero di edifici esistenti con sottotetto recuperabile a fini abitativi realizzati tra settembre 2001 e novembre 2014</p>	<p>Stima del numero di edifici esistenti al 29 novembre 2014 con sottotetto recuperabile a fini abitativi ricadenti in aree sensibili sotto il profilo ambientale (la stima può essere omessa nel caso in cui la disciplina comunale escluda la sua applicazione per gli edifici esistenti con sottotetto o altri locali recuperabili a fini abitativi ricadenti in tali aree) <b>Il dato viene omesso in quanto tali aree sono escluse dall'applicazione (art. 21bis.05 e art. 21 bis.04 lett. f)</b></p>
<p><b>Zona A/Ambito di conservazione</b> <b>Centro Storico di BORDIGHERA ALTA</b></p>	<p>Numero edifici: Superficie agibile totale:</p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>
<p><b>Zona A/ Ambito di riqualificazione</b> <b>Centro Storico di SASSO</b></p>	<p>Numero edifici: Superficie agibile totale:</p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>
<p><b>Zona A/ Ambito di riqualificazione</b> <b>Centro Storico di BORGHETTO SAN NICOLÒ'</b></p>	<p>Numero edifici: Superficie agibile totale:</p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>
<p><b>Zona B/Ambito di conservazione</b> <b>Zone B1a (Centro cittadino), B1b (Arziglia), B1c (Aurelia fino ad Ospedaletti), B2a (zona ville), B2b (coronamento di Bordighera Alta)</b></p>	<p>Numero edifici: Superficie agibile totale:</p>	<p>Numero edifici: <b>50</b> Superficie agibile totale: <b>11.000 mq</b></p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>
<p><b>Zona B/Ambito di riqualificazione</b> <b>B1d (vallata del Rio Borghetto)</b></p>	<p>Numero edifici: Superficie agibile totale:</p>	<p>Numero edifici: <b>3</b> Superficie agibile totale: <b>350 mq</b></p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>
<p><b>Zona C/Ambito di completamento</b> <b>Zone C1a, C1b (alta valle del Rio Borghetto), C2a (Borghetto San Nicolò) C2c (al confine con Ospedaletti), C3 (zone soggette a SUA)</b></p>	<p>Numero edifici: Superficie agibile totale:</p>	<p>Numero edifici: <b>3</b> Superficie agibile totale: <b>350 mq</b></p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>
<p><b>Zona E/Presidio ambientale</b> <b>Zone PA (presidio ambientale), SA (Salvaguardia ambientale)</b></p>	<p>Numero edifici: Superficie agibile totale:</p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>
<p><b>Zona E/ Ambito di produzione agricola</b> <b>Zone E – Tessuto agricolo: E1a, E1b</b></p>	<p>Numero edifici: Superficie agibile totale:</p>	<p>Numero edifici: <b>114</b> Superficie agibile totale: <b>10.600 mq</b></p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>
<p><b>Zona E/Territori pratici, boschivi e naturali</b> <b>Zone E – Tessuto agricolo: E1c</b></p>	<p>Numero edifici: Superficie agibile totale:</p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>
<p><b>Incremento del carico urbanistico</b></p>	<p>Numero edifici: Superficie agibile totale:</p>	<p>Numero edifici: <b>170</b> Superficie agibile totale: <b>22.300 mq</b></p>	<p>Numero edifici: // Superficie agibile totale: //</p>
<p><b>Incremento totale del carico urbanistico</b></p>	<p><b>Si rimanda alla relazione Allegato B – Stato di attuazione L.R. n. 24/2001, ricognizione dei titoli edilizi e standard urbanistici</b></p>		<p><b>415 abitanti</b> <b>7.500 mq di standard già garantiti dalle ampie dotazioni di standard del vigente P.R.G.</b></p>



**Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti al 29 novembre 2014**

Per l'applicazione della disciplina di cui alla successiva **Tabella 3** occorre che siano rispettate le condizioni ed i limiti applicativi di cui alla precedente Tabella 1 e che gli interventi ammessi siano conformi al regime normativo del vigente Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP) in cui ricadono, come prescritto all'art. 2, comma 4, della l.r. 24/2001 e s.m.

Disciplina degli interventi	Sottotetti esistenti al 29 novembre 2014						Altri locali Art. 5 esistenti al 29 novembre 2014
	Altezze max. consentite per innalzamento del colmo e della linea di gronda (non superiore ad 1 metro o alla maggiore altezza se prevista dal PRG/PdiF/PUC)	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza del colmo e della linea di gronda (limite massimo 20% del volume geometrico dell'edificio)	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falde (con rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/16 della superficie di pavimento del locale sottotetto)	Dimensioni degli abbaini (con rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/16 della superficie di pavimento del locale sottotetto)	Tipologia costruttiva dei terrazzi	Eventuali requisiti di prestazione energetica	Condizioni obbligatorie per l'applicazione della disciplina negli Ambiti/zone omogenee indicate: a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali; b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dal PUC/PRG/PdiF; c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno. c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali.
<b>Ambito di conservazione/zona A Centro Storico di BORDIGHERA ALTA</b>	Innalzamento colmo: _____ m Innalzamento gronda: _____ m <b>NON CONSENTITO</b>	% ampliamento: <b>NON CONSENTITO</b>	Descrizione:	Dimensioni:	Descrizione	Requisiti:	<b>Ammesso</b>
<b>Ambito riqualificazione/ zona A Centro Storico di SASSO</b>	Innalzamento colmo: _____ m Innalzamento gronda: _____ m <b>NON CONSENTITO</b>	% ampliamento: <b>NON CONSENTITO</b>	Descrizione:	Dimensioni:	Descrizione	Requisiti:	<b>Ammesso</b>
<b>Ambito riqualificazione/ zona A Centro Storico di BORGHETTO SAN NICOLO'</b>	<b>Consentito solo in n. 4 edifici perimetrati su apposita planimetria di P.R.G.</b> Innalzamento colmo: <b>1,00 m</b> Innalzamento gronda: <b>1,00 m</b> <b>(salvo modifica della pendenza entro il 10%)</b>	<b>20 % ampliamento nei soli edifici perimetrati</b>	Descrizione: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Dimensioni: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Descrizione <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Requisiti: <b>Almeno classe energetica "B"</b>	<b>Ammesso</b>



<b>Ambito di conservazione/zona B</b> <b>Zone B1a (Centro cittadino), B1b (Arziglia), B1c (Aurelia fino ad Ospedaletti), B2a (zona ville), B2b (coronamento di Bordighera Alta)</b>	Innalzamento colmo: <b>1,00 m</b> Innalzamento gronda: <b>1,00 m</b> (salvo modifica della pendenza entro il 10%)	<b>20 %</b> ampliamento:	Descrizione: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Dimensioni: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Descrizione: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Requisiti: <b>Almeno classe energetica "B"</b>	<b>Ammesso</b>
<b>Ambito di riqualificazione/zona B</b> <b>B1d (vallata del Rio Borghetto)</b>	Innalzamento colmo: <b>1,00 m</b> Innalzamento gronda: <b>1,00 m</b> (salvo modifica della pendenza entro il 10%)	<b>20 %</b> ampliamento:	Descrizione: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Dimensioni: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Descrizione: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Requisiti: <b>Almeno classe energetica "B"</b>	<b>Ammesso</b>
<b>Ambito di completamento zona C</b> <b>Zone C1a, C1b (alta valle del Rio Borghetto), C2a (Borghetto San Nicolò) C2c (al confine con Ospedaletti), C3 (zone soggette a SUA)</b>	Innalzamento colmo: <b>1,00 m</b> Innalzamento gronda: <b>1,00 m</b> (salvo modifica della pendenza entro il 10%)	<b>20 %</b> ampliamento:	Descrizione: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Dimensioni: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Descrizione: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Requisiti: <b>Almeno classe energetica "B"</b>	<b>Ammesso</b>
<b>Ambito di presidio ambientale/zona E</b> <b>Zone PA (presidio ambientale), SA (Salvaguardia ambientale)</b>	Innalzamento colmo: _____ m Innalzamento gronda: _____ m	<b>20 %</b> ampliamento:	Descrizione: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Dimensioni: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Descrizione: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Requisiti: <b>Almeno classe energetica "B"</b>	<b>Ammesso</b>
<b>Ambito di produzione agricola/zona E</b> <b>Zone E – Tessuto agricolo: E1a, E1b</b>	Innalzamento colmo: _____ m Innalzamento gronda: _____ m	<b>20 %</b> ampliamento:	Descrizione: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Dimensioni: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Descrizione: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Requisiti: <b>Almeno classe energetica "B"</b>	<b>Ammesso</b>
<b>Territori pratici, boschivi e naturali/zona E</b> <b>Zone E – Tessuto agricolo: E1c</b>	Innalzamento colmo: _____ m Innalzamento gronda: _____ m	<b>20 %</b> ampliamento:	Descrizione: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Dimensioni: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Descrizione: <b>Definito dall'art. 21bis.03</b>	Requisiti: <b>Almeno classe energetica "B"</b>	<b>Ammesso</b>

**Disciplina dell'esclusione/limitazione dalla possibilità di recupero dei sottotetti e dei locali** di cui all'art. 5 di edifici esistenti alla data del 29 novembre 2014 ricadenti nelle aree sensibili sotto il profilo ambientale di cui all'Allegato A alla l.r. 32/2012 e s.m.

(da stabilire a discrezione del Comune; in caso contrario è obbligatoria la verifica di assoggettabilità a VAS della disciplina in argomento ai sensi dell'art. 3, comma 3, lett. b), della l.r. 32/2012 e s.m. di competenza comunale con il procedimento di cui all'art. 13 della stessa l.r. 32/2012)

### **Disciplina per la protezione della chiroterofauna (pipistrelli)**

Negli interventi di recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare esemplari, singoli o in colonie, di chiroterofauna protetta (pipistrelli) ai sensi della L. n. 104 del 27 maggio 2005, sono previsti accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chiroterteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".

**A seguito dei contributi pervenuti per la verifica di assoggettabilità a VAS, si prevede l'introduzione della seguente norma:**

**21bis.11 Salvaguardia dei chiroterri.**

**Preventivamente alla realizzazione di interventi su edifici abbandonati, si dovrà provvedere alla verifica circa l'assenza di chiroterri; nel caso venisse accertata la presenza di un rifugio, un tecnico del settore dovrà attestare e garantire l'idonea conservazione del patrimonio faunistico presente secondo la "Guida alla conoscenza delle specie liguri della Rete Natura 2000", che prevede, in presenza di colonie riproduttive, l'esclusione dei mesi da maggio a settembre, per effettuare eventuali lavori di ristrutturazione.**

**Relazione di illustrativa della disciplina urbanistico-edilizia**

La disciplina di cui alla precedete Tabella 3 deve essere accompagnata da una Relazione illustrativa delle motivazioni delle scelte effettuate dalla Civica Amministrazione per consentire o non consentire a ciascun Ambito del PUC o zona omogenea del PRG/PdiF le possibilità di intervento ed i parametri ivi indicati.

**Si rimanda ai seguenti documenti:**

- **relazione illustrativa del 12/04/2017 - Allegato "A";**
- **stato di attuazione L.R. n. 24/2001, ricognizione dei titoli edilizi e standard urbanistico del 12/04/2014 – Allegato "B";**
- **relazione integrativa del 24/10/2017;**

**Delibera del Consiglio comunale anche al fine dell'attivazione dell'eventuale procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.**

La deliberazione del Consiglio comunale di cui all'art. 7, comma 1, della l.r. 24/2001 e s.m. deve far riferimento alla stessa legge, nei termini in premessa indicati, e rinvio quale parte integrante e sostanziale alla Relazione Illustrativa ed alle elaborazioni di cui alle precedenti Tabelle 1, 2, 3.

La stessa Relazione Illustrativa deve contenere gli elementi istruttori per l'accertamento in merito all'obbligo o meno di procedere alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s.m. di competenza comunale, ed ove sia accertato che la disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 richiede tale procedimento volto ad identificare i possibili impatti significativi sull'ambiente (es. nel caso di consistenti e diffusi incrementi del carico urbanistico oppure nei casi di interferenza delle previsioni di recupero dei sottotetti per la realizzazione di nuove unità abitative interferenti con i profili ambientali sensibili elencati in calce alla Tabella 2), deve essere allegato alla deliberazione del Consiglio comunale il necessario Rapporto ambientale preliminare.