

CITTÀ DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

UFFICIO TECNICO – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

**OGGETTO: DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI LOCALI DI
CUI ALL' ARTICOLO 5 DELLA L.R. 24/01.
Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 20/04/2017.
ESAME OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA.**

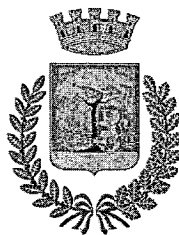
Allegato C

RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata
Geom. Luca Garaccione

Il Responsabile delegato del Settore Tecnico
Arch. Roberto Ravera

Bordighera 14 Dicembre 2017.



CITTÀ DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

UFFICIO TECNICO — SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
SEDE

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

Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 20/04/2017.

ESAME OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA.

Relazione sulle osservazioni pervenute.

Premesso che:

- in data 20/04/2017, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21, è stata adottata la disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all' articolo 5 della l.r 24/01;
- con tale delibera è stato introdotto l'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.*";
- in data 01/06/2017, con nota prot. 12296, il Comune di Bordighera ha attivato la procedura di assoggettamento a VAS ex art. 13 della L.R. 32/2012 e ss. mm. ed ii.;
- con Determinazione del Dirigente ad interim del Settore Tecnico n. 632/229 del 28/09/2017, è stato definito di non assoggettare a VAS di cui all'art. 13 della L.R. 32/2012 la nuova "Disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R.24/2001;
- ai sensi della normativa vigente è stata esperita procedura di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, dal 13/11/2017 al 12/12/2017, della deliberazione e dei relativi elaborati tecnici, con avviso divulgato con ogni mezzo ritenuto opportuno;
- nel periodo compreso tra il 13 novembre 2017 ed il 12 dicembre 2017 (30 giorni) potevano essere presentate osservazioni da chiunque vi avesse interesse;
- durante il periodo di deposito a libera visione del pubblico, sono pervenute due osservazioni alla disciplina suddetta;

Si dà atto che tutte le osservazioni pervenute sono state depositate nei termini fissati, quindi in tempo utile per l'esame da parte del Consiglio Comunale e le stesse vengono di seguito riepilogate:

- OSSERVAZIONE 1: prot. 26442 del 12/12/2017 – Gruppo Consigliare BORDIGHERA IN COMUNE
- OSSERVAZIONE 2: prot. 26470 del 12/12/2017 – Sig. Isidoro MEGALE

OSSERVAZIONE n. 1

L'osservazione viene proposta individuando due obiettivi principali e suddividendo gli stessi in più punti di valutazione.

PRIMO OBIETTIVO - Punto 1

Si propone di espandere ulteriormente lo sviluppo delle attività economiche e l'apertura di nuove attività commerciali nei centri storici e di conseguenza si suggerisce di consentire l'applicazione del disposto normativo ai locali del centro storico che presentino un'altezza minima nel punto più alto pari a 2,30 metri, in luogo dell'altezza minima attualmente prevista dalla norma adottata pari a 2,40 metri.

Si evidenzia che il parametro di altezza minima stabilito in 2,40 metri di altezza minima interna è già una deroga ai parametri igienico sanitari e a tal proposito prevista nel Regolamento Edilizio Comunale di recente adozione (Delibera di Consiglio n. 55 del 13/11/2017 in fase di pubblicazione) che introduce proprio tale misura per gli interventi sul patrimonio esistente. Ridurre ulteriormente l'altezza minima interna (da metri 2,40 a metri 2,30) pare un eccessivo aggravio delle condizioni igienico sanitarie.

Potrebbe però essere utile allineare il testo della disciplina adottata, in merito a questo punto, con il citato Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, introducendo una integrazione al testo dell'art. 21 bis, comma 04, lettera e) aggiungendo il seguente periodo finale: *“ovvero altezza media 2,40 metri nel caso di locali con soffitto non lineare”*;

PRIMO OBIETTIVO - Punto 2

Sempre con la finalità di incentivare lo sviluppo della attività commerciali ed artigiane, si propone di estendere la riduzione del contributo di costruzione al 50% anche per gli interventi di recupero verso le destinazioni commerciali ed artigiane che realizzino nuove unità immobiliari.

Anche se proposta con portata generale, si evidenzia che detta modifica potrebbe contribuire a dare un impulso al recupero dei locali inutilizzati nei Centri Storici con conseguente rivitalizzazione degli stessi.

SECONDO OBIETTIVO

Si ragiona sulla necessità di limitare la congestione da traffico delle vie cittadine e di conseguenza si propone una modifica della norma adottata con DCC n. 21 del 20/04/2017, che limiti il recupero dei locali esistenti verso l'uso abitativo solo allo specifico caso in cui sia fisicamente possibile reperire aree per la realizzazione di parcheggi pertinenziali. In sostanza la modifica proposta mira ad escludere la possibilità di monetizzazione dei parcheggi pertinenziali, nei casi di intervento finalizzato alla creazione di nuove unità immobiliari a destinazione abitativa, lasciando invece intatta la possibilità per i recuperi verso l'uso ricettivo o commerciale.

Si evidenzia in merito a questo punto che la possibilità di monetizzare i parcheggi pertinenziali è espressamente prevista dalla normativa regionale vigente in Liguria (vedi L.R. 16/2008 art. 19 comma 6, *“Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari in funzione dell'incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 38, comma 1, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati, per ogni nuova unità immobiliare oggetto di intervento, predeterminato dal Comune*

per ogni zona del territorio comunale e, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione), alla sola condizione che sia dimostrata in maniera oggettiva la loro irreperibilità in sito o in aree limitrofe.

La monetizzazione non è quindi una scelta discrezionale né per chi propone l'intervento, né per l'Amministrazione Comunale, da cui una scelta anche numericamente limitata.

Inoltre si evidenzia ancora che la L.R. 24/2001, all'art 1, esprime in maniera inequivocabile quello che è lo spirito della legge: *"La Regione Liguria promuove, con la presente legge, il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici"*. Contenere il consumo di suolo e favorire interventi per il contenimento dei consumi energetici deve essere fondamento anche della nuova disciplina che l'Amministrazione comunale propone e porre dei limiti alla realizzazione di detti interventi, anche in ragione del necessario reperimento dei parcheggi pertinenziali, pare in contrasto con questo principio.

OSSERVAZIONE n. 2

Si espongono considerazioni avverso il disposto dell'art. 21bis della nuova disciplina nella parte che introduce la seguente prescrizione: *nel caso in cui il recupero del sottotetto comporti la sopraelevazione del fabbricato deve essere rispettata la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, da misurarsi in senso lineare.*

La vigente norma statale di carattere igienico sanitario, D.M. 1444/1968, confortata ormai da giurisprudenza consolidata, stabilisce all'art. 9 che: *"è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti"*:

In tal senso anche la L.R. 16/2008 e ss. mm. ed ii., nella nuova formulazione dell'art.18, stabilisce che: *"Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia comportanti sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a 10 metri, salva la possibilità di fissare nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), con riferimento a gruppi di edifici, distanze inferiori purché le relative previsioni abbiano contenuto di indicazioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive di dettaglio, equivalenti alle prescrizioni progettuali contenute nei Piani Urbanistici Operativi (PUO), contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa e che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto, sulla base di apposite analisi a corredo del PUC."*

Distinti saluti.


Il Responsabile delegato del Settore Tecnico
Arch. Roberto Ravera

Il Responsabile del procedimento
Geom. Luca Garaccione

