



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 D

---

**INTEGRAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.  
ART. 21 BIS  
IN BASE AL RECEPIMENTO DELLE  
OSSERVAZIONI PERVENUTE E DELL' EMENDAMENTO  
APPROVATO  
D.C.C. n. 64 del 19/12/2017**

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata  
*Geom. Luca Garaccione*

Il Responsabile delegato del Settore Tecnico  
*Arch. Roberto Ravera*

**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 esistente al 29 novembre 2014**, anche se legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio entro la data di presentazione della SCIA alternativa al permesso di costruire o della richiesta di permesso di costruire, 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 di quanto stabilito al successivo punto 21bis.03;
- 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;

**21bis.03 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 superficiale è consentita entro il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;
- 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.;
- 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;
  - 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";
  - h) dovrà essere rispettata sempre la vigente normativa in materia antisismica prevista per le sopraelevazioni.

#### 21bis.04 **Altre superfici diverse dai sottotetti**

Le disposizioni della presente disciplina 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. n. 16/2008 e s.m.i., ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, 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, fatti salvi quei piccoli interventi finalizzati all'esecuzione delle aperture necessarie a garantire il rapporto aero – illuminante di 1/8 della superficie recuperata;
- 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 2,40 metri, ovvero altezza minima alla linea di chiave 2,40 metri nel caso di locali con soffitto non lineare”
- f) il recupero a fini abitativi di locali ubicati ai piani interrati, seminterrati, terra non può riguardare immobili ricadenti nelle fasce di inondabilità di tipo A e AA del Piano di Bacino;
- g) 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;

#### 21bis.05 **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, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2012 n. 137) e successive modificazioni e integrazioni;
- 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;
- 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 superficiale;
- 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), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE);
  - 6) riconducibili alle testimonianze di architettura rurale, agli edifici testimoniali ed identitari;

#### 21bis.06 **Contributo di costruzione**

Gli interventi di recupero di cui alla presente disciplina sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Il contributo è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa. Il contributo, è in ogni caso, ridotto nella misura del 50 per cento quando gli immobili interessati sono destinati ad edilizia residenziale pubblica della Aziende regionali territoriali per l'edilizia (ARTE) o all'ampliamento di strutture turistico – ricettive, o al recupero di locali esistenti inutilizzati per nuove destinazioni ad attività commerciali e artigianali, in questo caso solo se facenti parte di immobili ricadenti nei Centri Storici;

#### 21bis.07 **Standard urbanistici**

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.

#### 21bis.08 **Parcheggi pertinenziali e contributo di costruzione**

Negli interventi di cui alla presente disciplina che siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico – ricettive autonome 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.

La realizzazione di nuovi parcheggi pertinenziali alle nuove unità immobiliari non potrà comportare una impermeabilizzazione complessiva dell'area superiore al 50%.

Si dovranno prevedere adeguati sistemi di regimazione delle acque piovane attuando modalità costruttive che favoriscano, in via preferenziale, l'infiltrazione delle acque nel terreno, quali pavimentazioni drenanti e permeabili, verde pensile.

#### 21bis.09 **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 ove i medesimi interventi comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente;

- b) presentazione di SCIA ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ove gli interventi non comportino le modificazioni di cui alla lettera a).

21bis.10 **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.

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.

21bis.12 **Inquinamento acustico ed elettromagnetismo.**

Gli interventi di cui alla presente disciplina dovranno essere realizzati nel rispetto della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 recante "*Legge quadro sull'inquinamento acustico*", della disciplina vigente in materia e del Piano Acustico Comunale.

Ai sensi dell'art. 17 del Piano Comunale di organizzazione degli impianti di teleradiocomunicazione, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. H/1085 del 05/10/2006, gli interventi nei pressi degli impianti dovranno essere sottoposti a valutazione preliminare e all'autorizzazione dell'ARPAL.