



CITTA' 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.

Revoca delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 59 del 30/11/2015 e n. 23 del 27/04/2016 e adozione della disciplina urbanistica ai sensi dell'art. 7 della L.R 24/01 e s.m.i. con 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.*”.

Allegato A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata
Geom. Luca Garaccione

Il Responsabile delegato del Settore Tecnico
Arch. Roberto Ravera

Bordighera 12 aprile 2017.

Indice

1.	CRONISTORIA DELLA NORMATIVA REGIONALE	4
2.	SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI BORDIGHERA	4
3.	STATO DI ATTUAZIONE DELLA L.R. N. 24/2001	5
4.	VARIANTE ADOTTATA CON DCC N. 59 DEL 30/11/2015	5
5.	MOTIVI PER LA REVOCA DELLA VARIANTE DEL 2015	6
6.	OBIETTIVI ED EFFETTI DELLA NUOVA DISCIPLINA	6
7.	ESCLUSIONI E LIMITI DELLA NUOVA DISCIPLINA	7
8.	PROCEDURA DI APPROVAZIONE	8

1. CRONISTORIA DELLA NORMATIVA REGIONALE

La Regione Liguria si è dotata dal 2001 di una legge speciale, la n. 24, per agevolare gli interventi edilizi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

La Regione Liguria ha successivamente emanato in proposito le seguenti circolari:

- la “*Circolare esplicativa della legge regionale 6.8.2001 n. 24 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*” prot. n. 8135/40 del 16/01/2002;
- 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*”.

Con la legge regionale n. 30 del 12/11/2014 la Regione Liguria ha introdotto modifiche alla predetta legge al fine di ottimizzare l’applicazione della nuova disciplina alle esigenze del territorio emerse nel corso degli anni.

È intervenuta poi una ulteriore modifica della norma e in particolare con l’art. 1, comma 2 della L.R. n. 22/2016 è stato modificato l’art. 5 (*Estensione del campo di efficacia*), il quale permette di recuperare altre superficie compatibili con la residenza di cui all’art. 13 comma 1 lett. a) L.R. 16/2008 s.m.i., quali pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio.

Nel frattempo, tuttavia, la Giunta Regionale, in data 30/06/2016 ha approvato il D.D.L. n. 96 recante “*Prime disposizioni in materia urbanistica e di attività edilizia in attuazione della legge regionale 16 febbraio 2016 n. 1 (legge sulla crescita)*”; con tale disegno di legge la Regione Liguria ha inteso introdurre disposizioni di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia, con l’obiettivo di una migliore ed efficace gestione dei procedimenti amministrativi e prevedendo, tra l’altro, ulteriori modifiche alla L.R. n. 24/2001.

Con l’entrata in vigore della Legge Regionale 18 novembre 2016 n. 29 recante “*Prime disposizioni in materia urbanistica e di attività edilizia in attuazione della legge regionale 16 febbraio 2016, n. 1 (legge sulla crescita)*”, è stata ulteriormente modificata la L.R. n. 24/2001.

In dettaglio è stato sostituito l’art. 7 “*Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all’articolo 5 negli edifici esistenti al 29 novembre 2014*”, introducendo di fatto una semplificazione nella procedura ma prevedendo comunque l’obbligo della verifica di assoggettabilità a VAS nei casi di incrementi di carico urbanistico.

Nell’ambito dell’evoluzione normativa ligure, è d’obbligo rilevare che la Corte Costituzionale, con la sentenza 3 novembre 2016 n. 231 (pubblicata sul BURL n. 21 del 25 novembre 2016 ha dichiarato l’illegittimità costituzionale di alcune disposizioni della L.R. n. 12/2015, con cui erano state introdotte modifiche alla L.R. n. 16/2008 “*Disciplina dell’attività edilizia*”.

Con tale sentenza la Corte Costituzionale ha dichiarato l’illegittimità costituzionale delle modifiche apportate all’art. 18 della L.R. n. 16/2008 (*Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione*) e di altre parti legge medesima.

La Regione Liguria, con la Circolare n. PG/2016/288730 del 29/11/2016 ha segnalato “*il venir meno della possibilità di assentire, mediante rilascio di diretto titolo edilizio, interventi di recupero di sottotetti di cui alla L.R. n. 24/01 e s.m. e di ampliamento di edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia comportanti sopraelevazione nel rispetto dell’allineamento esistente, anche se non comportanti un nuovo piano della costruzione*”.

È quindi evidente che gli interventi di recupero dei sottotetti comportanti sopraelevazione debbano necessariamente rispettare, a norma art. 9 D.M. n. 1444/1986, “*la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti*”.

2. SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI BORDIGHERA

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.

3. STATO DI ATTUAZIONE DELLA L.R. N. 24/2001

Nel rispetto di quanto rilevato dal Settore Urbanistica della Regione Liguria, con nota prot. PG/2016/143657 del 29/06/2016, con apposita relazione (Allegato B), si è provveduto alla ricognizione dei titoli edilizi rilasciati dopo il 06/09/2001, accertando che tra tale data e il 29/11/2014 la nuova disciplina potrebbe essere potenzialmente applicata su 170 edifici, risalenti a tale periodo.

4. VARIANTE ADOTTATA CON DCC N. 59 DEL 30/11/2015

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 59 del 30/11/2015, ha adottato la variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale, relativa alla disciplina per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all' articolo 5 della l.r 24/01.

Con tale deliberazione 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.”*.

Ai sensi della normativa vigente è stata esperita procedura di pubblicazione, dal 25/01/2016 al 29/02/2016, della deliberazione e dei relativi elaborati tecnici, previo avviso divulgato con ogni mezzo ritenuto opportuno;

Nel periodo compreso tra il 15 febbraio 2016 e il 29 febbraio 2016 (15 giorni) potevano essere presentate osservazioni da chiunque vi avesse interesse e, durante il periodo di deposito a libera visione del pubblico, sono pervenute n. 4 osservazioni, che sono state catalogate, registrate secondo il relativo ordine di presentazione e di seguito riepilogate:

OSSERVAZIONE 1: prot. 4029 del 19/02/2016 – Arch. Andrea Folli;

OSSERVAZIONE 2: prot. 4766 del 26/02/2016 – Ing. Ferdinando Giordano;

OSSERVAZIONE 3: prot. 4862 del 29/02/2016 – La Vigna Domenico e Binetti Leonarda;

OSSERVAZIONE 4: prot. 4998 del 01/03/2016 (PEC del 29/02/2016) – Avv. Alberto Antonucci;

In data 27/04/2016, con Deliberazione n. 23, il Consiglio Comunale ha proceduto all'esame delle osservazioni ed all'adozione definitiva della variante in oggetto.

Tutta la documentazione è stata inviata alla Regione Liguria con nota prot. 12435 del 27/05/2016.

Per l'introduzione della disciplina di variante è stata applicata la procedura stabilita dall'allora vigente art. 7 comma 3 della legge regionale in argomento e le modifiche introdotte alle N.T.A. del vigente P.R.G. costituiscono variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale;

Tuttavia, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della relativa documentazione, il Dirigente del Settore Urbanistica della Regione Liguria, con nota prot. PG/2016/143657 del 29/06/2016 ha notificato le determinazioni di competenza contenenti le prescrizioni volte ad assicurare il rispetto dei limiti di cui ai commi 1 e 2. Con la stessa nota ha richiesto la seguente documentazione integrativa:

- a) *definizione del campo di applicazione di tale disciplina ai fini di determinare il potenziale carico insediativo derivante dalle previsioni della variante in oggetto e le conseguenti prestazioni di standard urbanistici da assolvere,*
- b) *ricognizione dei titoli edilizi rilasciati dopo il 06.09.2001 per la realizzazione di nuove costruzioni suscettibili dell'applicazione della sopravvenuta disciplina di cui alla L.R. n. 30/2014,*
- c) *integrazione della relazione illustrativa e della disciplina proposta volta a chiarire e garantire la rispondenza della disciplina adottata rispetto alle disposizioni di cui all'art. 7 della L.R. n. 24/2001 e s.m. posto che da quanto trasmesso non si rinvergono i contenuti minimi richiesti dai commi 1 e 2 del ridetto art. 7,*
- d) *verifica dei criteri e delle condizioni di cui alla DGR n. 223/2014 al fine dell'esclusione o meno della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 32/2012 e s.m. posto che la variante in oggetto non è riconducibile, a priori, nella casistica di cui al punto A1 lett. c) richiamato dall'Amministrazione comunale nella DCC n. 59/2015 di adozione della variante in esame.*

Con la stessa nota la Regione Liguria ha quindi richiesto al Comune di *provvedere all'integrazione degli atti nei termini indicati, mediante assunzione di apposita deliberazione consiliare da assoggettare agli adempimenti di pubblicità – partecipazione previsti nell'art. 7, comma 3, lettere a) e b) della sopracitata L.R. n. 24/2001 e s.m.*;

5. MOTIVI PER LA REVOCA DELLA VARIANTE DEL 2015

Nelle more di predisposizione della documentazione integrativa da trasmettere alla Regione Liguria, la Giunta Regionale, in data 30/06/2016 ha approvato il D.D.L. n. 96 recante *“Prime disposizioni in materia urbanistica e di attività edilizia in attuazione della legge regionale 16 febbraio 2016 n. 1 (legge sulla crescita)*; con tale disegno di legge la Regione Liguria ha inteso introdurre disposizioni di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia, con l'obiettivo di una migliore ed efficace gestione dei procedimenti amministrativi e prevedendo, tra l'altro, ulteriori modifiche alla L.R. n. 24/2001.

Alla luce delle modifiche in itinere alla normativa regionale in argomento, questo Comune ha ritenuto opportuno sospendere l'iter di approvazione della variante adottata in attesa dell'approvazione del disegno di legge di cui sopra.

Come indicato al punto 1. la Regione Liguria, con la Legge Regionale 18 novembre 2016 n. 29 recante *“Prime disposizioni in materia urbanistica e di attività edilizia in attuazione della legge regionale 16 febbraio 2016, n. 1 (legge sulla crescita)”*, ha ulteriormente modificato la L.R. n. 24/2001.

In dettaglio è stato sostituito l'art. 7 *“Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti al 29 novembre 2014”*, introducendo di fatto una semplificazione nella procedura ma prevedendo comunque l'obbligo della verifica di assoggettabilità a VAS nei casi di incrementi di carico urbanistico.

L'art. 46 *“Disposizioni transitorie”* della L.R. n. 29/2016 stabilisce che *“l'iter delle varianti urbanistiche relative alla disciplina di recupero dei sottotetti adottate prima dell'entrata in vigore della presente legge si concludono secondo le disposizioni del previgente articolo 7 della l.r. 24/2001”*.

Tuttavia, la Regione Liguria – Servizio Affari Giuridici Pianificazione Territoriale, con nota prot. PG/2017/16561 del 19/01/2017, inviata ai comuni liguri, ha chiarito che *“resta ovviamente salva la facoltà del Comune di procedere alla revoca della variante a suo tempo adottata e non ancora approvata dalla Regione, al fine di avvalersi della nuova modalità per introdurre la disciplina urbanistica per il recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della predetta legge regionale.*

Alla luce di quanto sopra e sulla base della nuova modifica normativa e dello snellimento procedurale introdotto dalla L.R. n. 29/2016, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere alla revoca delle precedenti deliberazioni del Consiglio Comunale n. 59 del 30/11/2015 di adozione della variante e n. 23 del 27/04/2016 di esame delle osservazioni e adozione definitiva della variante, non ancora approvate dalla Regione Liguria.

La revoca delle delibere di cui sopra è anche dettata dalle novità introdotte dalla L.R. n. 22/2016 con cui è stato consentito di recuperare altre superficie compatibili con la residenza di cui all'art. 13 comma 1 lett. a) L.R. 16/2008 s.m.i., quali pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio.

Contestualmente alla revoca di cui sopra è quindi possibile adottare la nuova speciale disciplina per gli interventi di recupero agli edifici realizzati successivamente al 2001 ed esistenti al 29/11/2014, secondo la sopravvenuta procedura ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 24/2001, come sostituito dall'art. 37 della L.R. n. 29/2016.

La disciplina proposta in sostituzione di quella adottata nel 2015 tiene quindi conto di tutte le evoluzioni normative nel frattempo intervenute e consente di avere una norma più coerente.

6. OBIETTIVI ED EFFETTI DELLA NUOVA DISCIPLINA

La presente disciplina è volta ad integrare la strumentazione urbanistica del Comune di Bordighera con quanto disposto dalla L.R. n. 24/2001, *“Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti”* come modificata con legge regionale n. 29/2016

Nel prevalente interesse pubblico e nel rispetto del P.R.G. e della normativa tuttora vigente e 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., 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 riportati nella norma Allegato D.

Nel rispetto dei parametri generali fissati dalla legge regionale e nella disciplina proposta, si intende integrare la vigente strumentazione urbanistica comunale al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- recuperare nuove superfici abitative e per usi compatibili con la residenza senza occupare nuovo suolo libero;
- intervenire sugli edifici esistenti con limitate modifiche costruttive e incentivando il recupero di spazi dotati di adeguati requisiti dimensionali in altezza oltre che igienico-sanitari;
- promuovere il recupero dei sottotetti mediante interventi atti al contenimento dei consumi energetici e al miglioramento delle strutture sotto il profilo antisismico.

Il potenziale carico urbanistico derivante dall'approvazione della nuova disciplina è pari a 415 abitanti, per un fabbisogno di standard urbanistico di mq 7500, ampiamente garantito dalla dotazione di servizi generali del vigente P.R.G.

Tuttavia, in attuazione dell'art. 2 comma 6 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i. viene stabilito che 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, è dovuta per i soli 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.

Tali 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.

Il Servizio Urbanistica ha redatto apposito Rapporto preliminare ex art. 8 L.R. n. 32/2012 per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi art. 13 della L.R. n. 32/2012 e s.m.i. (Allegato C)

7. ESCLUSIONI E LIMITI DELLA NUOVA DISCIPLINA

La disciplina proposta contiene le seguenti esclusioni per 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.;
- 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).

Oltre alle esclusioni previste dalla legge, l'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la compatibilità degli interventi di recupero con le condizioni di rischio idraulico, ha inteso vietare il recupero a fini abitativi di locali ubicati ai piani interrati, seminterrati, terra di immobili ricadenti nelle fasce di inondabilità di tipo A e AA del Piano di Bacino.

Si vuole pertanto garantire la sicurezza rispetto a fenomeni d'esonazione evitando l'incremento del carico insediativo in coerenza con la disciplina Piano di Bacino e relative circolari.

Infine, in attuazione della Sentenza della Corte Costituzionale n. 231/2016 e, a norma art. 9 D.M. n. 1444/1986, è stata fissata "la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti", da misurarsi in senso lineare.

8. PROCEDURA DI APPROVAZIONE

La L.R. n. 29/2016 ha introdotto un iter amministrativo semplificato rispetto alla procedura in a suo tempo prevista dalla L.R. 30/2014, atteso che i comuni non devono più procedere all'approvazione di una variante parziale allo Strumento Urbanistico Comunale.

L'articolo 7 della L.R. n. 24/2001 (*Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 negli edifici esistenti al 29 novembre 2014*) come sostituito dall'art. 37 della L.R. n. 29/2016 regola la procedura per l'introduzione della nuova disciplina, sostituendo la previgente norma che disponeva la necessaria approvazione degli atti da parte della Regione ed attribuendo in via esclusiva ai Comuni le determinazioni per l'approvazione.

In particolare tale articolo stabilisce che:

"2. I comuni con la deliberazione di cui al comma 1 possono stabilire:

- a) 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);*
- b) gli eventuali ulteriori requisiti di prestazione energetica da soddisfare rispetto ai requisiti minimi stabiliti nella vigente normativa statale e regionale in materia.*

3. La deliberazione comunale di cui al comma 1 è depositata per trenta giorni consecutivi a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale ed inserita nel sito informatico del Comune previo avviso da pubblicarsi in tale sito e nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria (BURL); entro tale termine qualunque interessato può presentare osservazioni.

Decorso tale termine, ove siano pervenute osservazioni, il Comune decide su di esse e approva in via definitiva la disciplina di cui ai commi 1 e 2 con deliberazione del Consiglio comunale da assumersi nei successivi sessanta giorni a pena di decadenza. Ove non siano pervenute osservazioni il Comune ne dà attestazione e la disciplina urbanistica adottata con la deliberazione comunale è da intendersi approvata. La deliberazione comunale con la quale è approvata la disciplina urbanistica è pubblicata nel sito informatico e depositata nella segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico e trasmessa alla Regione, alla Provincia o alla Città metropolitana.

4. Ove la disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 preveda incrementi del carico urbanistico rispetto a quello stabilito dagli strumenti e piani urbanistici comunali vigenti od operanti in salvaguardia, la deliberazione comunale deve essere corredata della documentazione tecnica prescritta dalla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale)) e successive modificazioni e integrazioni e dalle relative indicazioni applicative. In caso di obbligo di verifica di assoggettabilità a VAS della disciplina urbanistica contenuta nella delibera, la disciplina deve essere sottoposta a tale procedura prima della pubblicazione di cui al primo periodo del comma 3".

La disciplina urbanistica che individua 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 D.