



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 B

STATO DI ATTUAZIONE L.R. n. 24/2001, RICOGNIZIONE DEI TITOLI EDILIZI E STANDARD URBANISTICI

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata
Geom. Luca Garaccione

Il Responsabile delegato del Settore Tecnico
Arch. Roberto Ravera

Bordighera 12 aprile 2017.

1. PREMESSA

A seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 in data 30/11/2015, con cui è stata adottata 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, il Dirigente del Settore Urbanistica della Regione Liguria, con nota prot. PR/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 una serie di integrazioni 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.*”

Con i primi due punti di tale comunicazione è stato, in particolare, richiesto:

- 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.*

Per quanto sopra, questo servizio ha provveduto alla verifica degli atti d’ufficio ed alla ricognizione dei titoli edilizi rilasciati dopo il 06/09/2001 per nuove costruzioni su cui potrebbe essere potenzialmente applicata la nuova disciplina.

Si è altresì provveduto a verificare lo stato di attuazione della L.R. n. 24/2001 dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 24/2001 (06/09/2001) ad oggi.

È stato accertato quanto segue.

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

<i>Recupero sottotetti e altre superfici ai sensi art. 5 L.R. n. 24/2001</i>	
Permessi di costruire	60
Denunce di inizio attività	30
Totale	90

3. 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
Totale	170	55.000	12.000	67.000	13.750

4. 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

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**

5. VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Si ritiene che la determinazione di nuovi abitanti e standard, comunque calcolata nella potenzialità massima di intervento residenziale, possa assorbire anche l'eventuale incremento di carico insediativo conseguente all'eventuale ampliamento o recupero di pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, compatibili con la residenza. Interventi di questo tipo risulterebbero in ogni caso fattibili anche senza introduzione della nuova disciplina.

Non viene determinato standard sulla funzione turistico – ricettiva in quanto non sono stati costruiti nuovi alberghi.

Dall'esame del P.R.G. e in particolare della “*Relazione – variante in itinere*” è risultato che lo strumento urbanistico generale approvato nel 2000 necessitava di un fabbisogno di aree a servizi generali pari a mq 460.185.

Il dimensionamento di standard pubblici, ripartito nella varie zone omogenee ammonta a mq 1.468.073, pari a circa un decimo della superficie complessiva del territorio comunale.

A questa superficie si devono poi aggiungere le zone di tipo “F” – Servizi sovracomunali quali l'Ospedale, il Porto, l'Istituto Tecnico Montale per un ammontare di circa mq 1.621.843 e il Parco Urbano di Montenero che occupa un'area di 141 ettari.

Ancorché alcuni di questi vincoli a servizi generali possano risultare di tipo espropriativo e quindi decaduti a norma dell'art. 84 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i., si ritiene che l'ampio dimensionamento degli standard del vigente strumento urbanistico comunale possa tranquillamente assorbire i nuovi potenziali abitanti derivanti dalla disciplina proposta.

Si rileva tuttavia che, 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 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.

Tali dotazioni di standard urbanistici devono essere garantite nelle misure stabilite dal Decreto Ministeriale n. 1444/1968 e 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.