



20 dicembre 2017

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"

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."*

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 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 piano urbanistico (PUC), ma la stessa risulta coordinata con questo in quanto riferita ai singoli ambiti nei quali si articola il piano urbanistico al fine della sua applicazione.

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"

Tabella 1: Condizioni e limiti di applicazione

Condizioni e limiti Ambiti del P.U.C.	“Gli interventi devono assicurare il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture”	“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.”	Esclusioni dalla possibilità di recupero dei sottotetti per interventi comportanti modificazione delle altezze di colmo e di gronda, per immobili: 1) vincolati come beni culturali; 2) ricadenti nei centri storici (già esclusi dall'applicazione della disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art.5); 3) soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta lett. c), punto 3; 4) ricadenti nel demanio marittimo per finalità diverse da turistico-ricettive; 5) in regime IU, NI-CE, ANI-CE del PTCP;
	Individuazione delle caratteristiche e delle coperture per ciascuna zona omogenea o ambito urbanistico.	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.	
Zona B/Ambito di conservazione e riqualificazione - R1	Caratteristiche tfs: tecnologie costruttive e materiali armonizzati con la restante parte del fabbricato. Coperture: tetto ad una o più falde.	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq):	
Zona B/Ambito di riqualificazione e completamento - R2	Caratteristiche tfs: tecnologie costruttive e materiali armonizzati con la restante parte del fabbricato. Coperture: tetto ad una o più falde.	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq):	
Zona E/Agn 1	Caratteristiche tfs: tecnologie costruttive e materiali armonizzati con la restante parte del fabbricato. Coperture: tetto ad una o più falde.	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq):	
Zona L1 Passeggiata a mare e zone limitrofe	Caratteristiche tfs: tecnologie costruttive e materiali armonizzati con la restante parte del fabbricato. Coperture: tetto ad una o più falde.	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq):	
Zona B/Ambito di riqualificazione e completamento - R8	Caratteristiche tfs: tecnologie costruttive e materiali armonizzati con la restante parte del fabbricato. Coperture: tetto ad una o più falde.	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq):	

COMUNE DI BORGIO VEREZZI (SV)

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"

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.

<p align="center">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 align="center">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 80 mq R1 - 100 mq R2)</p>	<p align="center">Stima del numero di edifici esistenti con sottotetto recuperabile a fini abitativi realizzati tra settembre 2001 e novembre 2014</p>	<p align="center">Stima del numero di edifici esistenti al 29 novembre 2014 con sottotetto recuperabile ai 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)</p>
<p>Zona B/Ambito di conservazione e riqualificazione - R1</p>	<p>Numero edifici: 17 Superficie agibile totale: 1200 mq di SU</p>		<p>Non ammessa l'applicazione della presente disciplina in aree sensibili sotto il profilo ambientale</p>
<p>Zona B/Ambito di riqualificazione e completamento - R2</p>	<p>Numero edifici: 18 Superficie agibile totale: 1550 mq di SU</p>		<p>Non ammessa l'applicazione della presente disciplina in aree sensibili sotto il profilo ambientale</p>
<p>Zona E/Agn 1</p>	<p>Numero edifici: 6 Superficie agibile totale: 500 mq di SU</p>		<p>Non ammessa l'applicazione della presente disciplina in aree sensibili sotto il profilo ambientale</p>
<p>Zona L1 Passeggiata a mare e zone limitrofe</p>	<p>Numero edifici: 3 Superficie agibile totale: 150 mq di SU</p>		<p>Non ammessa l'applicazione della presente disciplina in aree sensibili sotto il profilo ambientale</p>
<p>Zona B/Ambito di riqualificazione e completamento - R8</p>	<p>Numero edifici: 3 Superficie agibile totale: 350 mq di SU</p>		<p>Non ammessa l'applicazione della presente disciplina in aree sensibili sotto il profilo ambientale</p>
<p>Incremento del carico urbanistico</p>	<p>Numero edifici: 47 Superficie agibile totale: 3750 mq di SU</p>		<p>Non ammessa l'applicazione della presente disciplina in aree sensibili sotto il profilo ambientale</p>
<p>Incremento totale del carico urbanistico</p>	<p>3750 mq di SU : 25 = 150 abitanti</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"

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.

COMUNE DI BORGIO VEREZZI (SV)

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"

Tab.3 Disciplina degli interventi

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.
Ambito di PUC							
Zona B/Ambito di conservazione e riqualificazione - R1	Innalzamento colmo: 1.00 m innalzamento gronda: 0,50 m	% ampliamento: 20%	Aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m	Dimensioni: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m	terrazzi a pozzetto superficie max 15 % della copertura arretrati 0,50 m f.f	Requisiti: come da R.E. per le nuove costruzioni	Ammesso:
Zona B/Ambito di riqualificazione e completamento - R2	Innalzamento colmo: 1.00 m innalzamento gronda: 0,50m	% ampliamento: 20%	Aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m	Dimensioni: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m	terrazzi a pozzetto superficie max 15 % della copertura arretrati 0,50 m f.f	Requisiti: come da R.E. per le nuove costruzioni	Ammesso:
Zona E/Agn 1	Innalzamento colmo: 1.00 m innalzamento gronda: 0,50m	% ampliamento: 20%	Aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m	Dimensioni: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m ni:	non ammessi	Requisiti: come da R.E. per le nuove costruzioni	Ammesso:
Zona L1 Passeggiata a mare e zone limitrofe	Innalzamento colmo: 1.00 m innalzamento gronda: 0,50m	% ampliamento: 20%	Aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m	Dimensioni: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m ni:	terrazzi a pozzetto superficie max 15 % della copertura arretrati 0,50 m f.f	Requisiti: come da R.E. per le nuove costruzioni	Ammesso:
Zona B/Ambito di riqualificazione e completamento - R8	Innalzamento colmo: 1.00 m innalzamento gronda: 0,50m	% ampliamento: 20%	Aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m	Dimensioni: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m i:	terrazzi a pozzetto superficie max 15 % della copertura arretrati 0,50 m f.f	Requisiti: come da R.E. per le nuove costruzioni	Ammesso:

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"

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

La 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, nel Comune di Borgio Verezzi, non si applica agli edifici interessati dalla seguente casistica:

- 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) **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.**

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 Chiroteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".

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.

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"

Relazione di illustrativa delle motivazioni delle scelte effettuate

Sono esclusi dalla possibilità di utilizzare la presente disciplina per recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti al 29 novembre 2014 i seguenti ambiti:

Ambito ASR 1, Ambito ASR2 e relativi sub/ambiti (Ambiti di conservazione, Centri Storici), di notevole valore storico, paesaggistico, ambientale, caratterizzati da edifici con copertura piana;

Ambiti Agn0 e Agn2, ambiti agricoli di notevole valore paesaggistico ubicati sulla collina di Verezzi, costituiscono un'area di rispetto per i nuclei storici di Verezzi;

Ambito R9 – Ambito a destinazione prevalentemente produttiva saturo, in quanto si tratta di un complesso immobiliare con disegno unitario con copertura piana, con prevalente destinazione produttiva e commerciale;

Sub/Ambito L2 – Ambito area Demaniale, privo di edifici residenziali.

Sono ammessi ad utilizzare la presente disciplina di recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti al 29 novembre 2014 i rimanenti seguenti ambiti:

Ambito R1 - si tratta di un ambito residenziale in collina in parte saturo da riqualificare;

Ambito R2 - Ambito a destinazione residenziale da riqualificare, riguarda la parte bassa del territorio comunale dove è concentrata la maggior parte degli abitanti del comune;

Ambito Agn1 - Ambito agricolo di fondovalle ubicato nell'intorno del nucleo di Borgio;

Ambito R8 - Struttura ricettiva all'area aperta;

Sub/Ambito L1 - Ambito della passeggiata a mare ed aree limitrofe interessata da alcune strutture ricettive alberghi edue edifici a destinazione residenziale.

Possono, quindi, utilizzare la disciplina del recupero dei sottotetti la maggior parte degli edifici presenti nel territorio del comune di Borgio Verezzi, restano esclusi gli edifici vincolati come beni culturali, gli ambiti di valore storico, paesaggistico, ambientale, gli edifici ubicati in aree inondabili o in regimi normativi di Conservazione del P.T.C.P..

La stima delle potenzialità applicative e determinazione del probabile incremento del carico urbanistico, indicato alla precedente Tabella 2, risulta numericamente del tutto coerente con quanto è già stato fatto negli anni precedenti in seguito all'applicazione della legge.