Città di
**Albisola Superiore**
*Provincia di Savona*

# PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

## VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 24 DEL 06/08/2001

così come modificata dalla L.R. n. 30 del 12/11/2014

## NORME DI CONFORMITA' E SCHEDE PROGETTUALI

*Recupero spazi abitativi dei sottotetti o di altri volumi o superfici collocati in altre parti dell'edificio - applicazione L.R. 8.8.2001 n° 24 come modificata dalla L.R. 12.11.2014 n° 30.*

**ALLEGATO A**
AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE
AREE NON URBANIZZATE
CAPITOLO 1 punto 7

**ALLEGATO B**
AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE
AREE URBANIZZATE
ART. 20 bis

**ALLEGATO C**
NORME DI CONFORMITA' E SCHEDE PROGETTUALI
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE
ART. 9 bis

**PROGETTO DI VARIANTE PUC**


**Progettista e Responsabile del procedimento:**
Arch. Massimo Agamennone
Settore Territorio e Infrastrutture

**Collaboratore:**
Geom. Massimo Rognoni
Settore Ambiente ed Edilizia privata

**Dirigente Responsabile**
Ing. Francesco Barone


ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI SAVONA
MASSIMO AGAMENNONE
ARCHITETTO
N° 162

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
*Geom. Massimo Rognoni*

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
(Ing. Francesco Barone)


**Servizio Pianificazione Territoriale**
Piazza della Libertà, 19 - 17011 ALBISOLA SUPERIORE SV
Codice fiscale e partita IVA 00340950096
tel: 019 482295
email: pianificazione@comune.albisola-superiore.sv.it
pec: protocollo@pec.albisup.it
web: www.comune.albisola-superiore.sv.it


Albisola Superiore, 13/09/2016
Revisioni -

## ALLEGATO A

**NORME DI CONFORMITA' E SCHEDE PROGETTUALI**
**AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**
**AREE NON URBANIZZATE**

**CAPITOLO 1**
**Punto 7**
***Recupero spazi abitativi dei sottotetti o di altri volumi o superfici collocati in altre parti dell'edificio - applicazione L.R. 8.8.2001 n° 24 come modificata dalla L.R. 12.11.2014 n° 30.***

1.Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data del 29.11.2014, 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 per l'esecuzione dell'intervento di recupero, 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.

2.Gli interventi di recupero dei sottotetti, come definiti al comma 1, sono assentibili nel rispetto delle disposizioni dei successivi commi del presente articolo:

a) gli interventi non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli altri ampliamenti consentiti dal presente PUC, con l'esclusione degli ampliamenti per i quali è previsto dallo strumento urbanistico un indice e il conseguente asservimento di terreno;
b) 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).
c) 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 al punto b), ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal presente PUC e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno.
d) sono consentite all'interno della superficie di copertura, al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari e aperture a filo falda. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).

3.Gli interventi di recupero dei sottotetti sono assentiti mediante:

a) rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative

e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo 24 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni ove i medesimi interventi comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente;

b) presentazione di DIA obbligatoria ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera b), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni ove gli interventi non comportino le modificazioni di cui alla lettera a).

4.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.
Qualora il suolo non sia già impermeabilizzato, la realizzazione della pavimentazione delle aree di sosta veicolare dovrà prevedere preferibilmente l'utilizzo di soluzioni idonee a consentire un buon livello di permeabilità.

5.Gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia oppure di nuova costruzione ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni a seconda che l'intervento edilizio rientri o meno nei limiti volumetrici e superficiari stabiliti nell'articolo 10, comma 2, lettera f), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni. 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 di proprietà delle Aziende regionali territoriali per l'edilizia (ARTE) o all'ampliamento di strutture turistico-ricettive.

6. Negli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, 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.

7.I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici dell'intero fabbricato che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

8.Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico-ricettivi 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.

9.I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto del presente articolo, che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari, potranno essere oggetto di successivi frazionamenti dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari alle condizioni previste dalle norme di conformità del P.U.C. per ogni singolo ambito.

10.Al solo scopo di adeguare i locali sottotetto ai parametri di altezza media stabiliti al comma 2, lettera b) del presente articolo, è ammessa la modifica dell'altezza di colmo e di gronda dei locali sottotetto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) ampliamento volumetrico ammesso massimo pari al 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente e comunque non superiore a 300 mc totali;
b) la modifica dell'altezza di gronda può avvenire sulla proiezione del muro perimetrale della costruzione, in tal caso dovranno essere demoliti i cornicioni esistenti e ricostruiti fedelmente alla nuova quota di imposta;
c) l'innalzamento massimo della linea di gronda potrà essere pari ad un terzo dell'altezza dell'interpiano sottostante, purché tale parete venga finestrata in corrispondenza delle bucature sottostanti, ovvero che vengano intrapresi interventi di decorazione della facciata in modo tale da rappresentare delle bucature in corrispondenza di quelle sottostanti, ovvero che venga proposta una modifica alla facciata tale da migliorarne l'aspetto;
d) nell'ipotesi di mantenimento del cornicione originale è ammesso l'arretramento del muro perimetrale del sottotetto per la creazione di un terrazzo di almeno mt 1,20 di profondità, lungo tutto il prospetto dell'edificio, con la realizzazione di un muretto d'attico sul filo del perimetro sottostante posto sulla parte superiore del cornicione; in tal caso le altezze ammesse sono limitate a quelle strettamente necessarie per il rispetto della norma prevista al comma 2, lettera b) del presente articolo. Non è ammessa la creazione di terrazzi a pozzo limitati a parte della falda del tetto;
e) è ammessa la modifica e lo spostamento dell'altezza di colmo purché l'inclinazione delle falde non superi il limite massimo di 30 gradi rispetto al piano orizzontale e nel rispetto dei parametri di cui al comma 2, lettera c) del presente articolo;
f) le modifiche di cui alle lettere b), c), d) ed e) sono ammesse solamente se riguardanti la totalità della copertura dell'immobile, e non una parte di essa, con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della copertura oggetto di intervento, per totalità della copertura dell'intero immobile si intende la particella catastale, fermo restando che dovrà essere valutato l'inserimento della sopraelevazione nel rispetto delle eventuali discontinuità già presenti nello stesso mappale;
g) al fine di adeguare i locali al rapporto aeroilluminante, di cui al comma 2, lettera b), è ammessa la realizzazione di abbaini, purché di larghezza limitata al solo infisso e con colmo di copertura parallelo alla linea di gronda, ovvero l'istallazione di finestre a tetto apribili.
h) l'intervento dovrà comunque rispettare le disposizioni del Titolo V – *Norme per il risparmio energetico, la sostenibilità ambientale, l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni* – del vigente Regolamento Edilizio comunale.

11.Nei casi di cui al comma 10 il progetto dovrà essere esteso a tutto l'edificio e non limitato alla sola parte di intervento del sottotetto, al fine di valutarne la conformità tipologica e architettonica.

12.La presente disciplina concernente i locali sottotetto, se comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non può riguardare gli immobili:

a) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;
b) 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 superficiario. Si rimanda ai successivi commi 13 e 14 per la disciplina degli interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi degli immobili ricadenti nella fascia di deflusso della piena (fascia A) e nella fascia di esondazione (fascia B), come individuate dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona;

c) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;
d) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE).

13.Per gli edifici ricadenti nella fascia di deflusso della piena (fascia A) individuata dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona:
a) sono ammessi esclusivamente interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei locali sottotetto, tali da non determinare la formazione di nuove unità immobiliari autonome;
b) non sono ammessi gli interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti site al piano terra.

14.Per gli immobili ricadenti nella fascia di esondazione (fascia B) individuata dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona:
a) sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei locali sottotetto, anche mediante la formazione di nuove unità immobiliari autonome;
b) non è ammesso il recupero a fini abitativi di superfici o volumi collocati al piano terreno per i locali affacciati direttamente su strade ad alta circolazione veicolare e in particolare sulla S.P. n. 1 (Corso Ferrari), sulla S.P. n. 334 (corso Mazzini, corso Italia, via Turati) e sulla S.P. n. 2 (Corso Italia, via Saettone), come precisato dal comma 2 dall'art. 53 del vigente Regolamento Edilizio comunale;
c) non è ammesso il recupero a fini abitativi di superfici o volumi collocati al piano terreno per i locali con pavimento posto a una altezza inferiore a mt 1,3 rispetto al piano stradale, ovvero arretrati meno di mt 10 rispetto al filo del cordolo esterno del marciapiede, ovvero separati dalla sede stradale da un'area verde o pavimentata completamente recintata inferiore a mt 1,5 di larghezza, come precisato dal comma 3 dall'art. 53 del vigente Regolamento Edilizio comunale.

15.Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle aree con suscettività al dissesto elevata (Pg3a e Pg3b) e nelle aree con suscettività al dissesto molto elevata (Pg4 frana attiva), come individuate dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona.

16.Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli immobili a destinazione residenziale e turistico-ricettiva ricadenti all'interno della distanza di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti, come definita ai sensi della normativa vigente.

## ALLEGATO B

**NORME DI CONFORMITA' E SCHEDE PROGETTUALI**
**AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**
**AREE URBANIZZATE**

### ART. 20 bis

***Recupero spazi abitativi dei sottotetti o di altri volumi o superfici collocati in altre parti dell'edificio - applicazione L.R. 8.8.2001 n° 24 come modificata dalla L.R. 12.11.2014 n° 30.***

1.Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data del 29.11.2014, 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 per l'esecuzione dell'intervento di recupero, 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.

2.Gli interventi di recupero dei sottotetti, come definiti al comma 1, sono assentibili nel rispetto delle disposizioni dei successivi commi del presente articolo:

a) gli interventi non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli altri ampliamenti consentiti dal presente PUC, con l'esclusione degli ampliamenti per i quali è previsto dallo strumento urbanistico un indice e il conseguente asservimento di terreno;
b) 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).
c) 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 al punto b), ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal presente PUC e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno.
d) sono consentite all'interno della superficie di copertura, al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari e aperture a filo falda. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).

3.Gli interventi di recupero dei sottotetti sono assentiti mediante:

a) rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo

24 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni ove i medesimi interventi comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente;

b) presentazione di DIA obbligatoria ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera b), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni ove gli interventi non comportino le modificazioni di cui alla lettera a).

4.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.
Qualora il suolo non sia già impermeabilizzato, la realizzazione della pavimentazione delle aree di sosta veicolare dovrà prevedere preferibilmente l'utilizzo di soluzioni idonee a consentire un buon livello di permeabilità.

5.Gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia oppure di nuova costruzione ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni a seconda che l'intervento edilizio rientri o meno nei limiti volumetrici e superficiari stabiliti nell'articolo 10, comma 2, lettera f), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni. 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 di proprietà delle Aziende regionali territoriali per l'edilizia (ARTE) o all'ampliamento di strutture turistico-ricettive.

6.Negli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, 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.

7.I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici dell'intero fabbricato che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

8.Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico-ricettivi 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.

9.I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto del presente articolo, che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari, potranno essere oggetto di successivi frazionamenti dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari alle condizioni previste dalle norme di conformità del P.U.C. per ogni singolo ambito.

10.Al solo scopo di adeguare i locali sottotetto ai parametri di altezza media stabiliti al comma 2, lettera b) del presente articolo, è ammessa la modifica dell'altezza di colmo e di gronda dei locali sottotetto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) ampliamento volumetrico ammesso massimo pari al 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente e comunque non superiore a 300 mc totali;
b) la modifica dell'altezza di gronda può avvenire sulla proiezione del muro perimetrale della costruzione, in tal caso dovranno essere demoliti i cornicioni esistenti e ricostruiti fedelmente alla nuova quota di imposta;
c) l'innalzamento massimo della linea di gronda potrà essere pari ad un terzo dell'altezza dell'interpiano sottostante, purché tale parete venga finestrata in corrispondenza delle bucature sottostanti, ovvero che vengano intrapresi interventi di decorazione della facciata in modo tale da rappresentare delle bucature in corrispondenza di quelle sottostanti, ovvero che venga proposta una modifica alla facciata tale da migliorarne l'aspetto;
d) nell'ipotesi di mantenimento del cornicione originale è ammesso l'arretramento del muro perimetrale del sottotetto per la creazione di un terrazzo di almeno mt 1,20 di profondità, lungo tutto il prospetto dell'edificio, con la realizzazione di un muretto d'attico sul filo del perimetro sottostante posto sulla parte superiore del cornicione; in tal caso le altezze ammesse sono limitate a quelle strettamente necessarie per il rispetto della norma prevista al comma 2, lettera b) del presente articolo. Non è ammessa la creazione di terrazzi a pozzo limitati a parte della falda del tetto;
e) è ammessa la modifica e lo spostamento dell'altezza di colmo purché l'inclinazione delle falde non superi il limite massimo di 30 gradi rispetto al piano orizzontale e nel rispetto dei parametri di cui al comma 2, lettera c) del presente articolo;
f) le modifiche di cui alle lettere b), c), d) ed e) sono ammesse solamente se riguardanti la totalità della copertura dell'immobile, e non una parte di essa, con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della copertura oggetto di intervento, per totalità della copertura dell'intero immobile si intende la particella catastale, fermo restando che dovrà essere valutato l'inserimento della sopraelevazione nel rispetto delle eventuali discontinuità già presenti nello stesso mappale;
g) al fine di adeguare i locali al rapporto aeroilluminante, di cui al comma 2, lettera b), è ammessa la realizzazione di abbaini, purché di larghezza limitata al solo infisso e con colmo di copertura parallelo alla linea di gronda, ovvero l'istallazione di finestre a tetto apribili.
h) l'intervento dovrà comunque rispettare le disposizioni del Titolo V – *Norme per il risparmio energetico, la sostenibilità ambientale, l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni* – del vigente Regolamento Edilizio comunale.

11.Nei casi di cui al comma 10 il progetto dovrà essere esteso a tutto l'edificio e non limitato alla sola parte di intervento del sottotetto, al fine di valutarne la conformità tipologica e architettonica.

12.La presente disciplina concernente i locali sottotetto, se comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non può riguardare gli immobili:

a) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;
b) ricadenti nei subambiti di P.U.C. AU1.1 (nucleo storico Capo), AU2.1 (nucleo storico Superiore), AU 3.1 (nucleo storico Luceto), AU 3.2 (nucleo storico Carpineto), AU 4.1 (nucleo storico Ellera), AU 4.3 (nucleo storico Magrania) e AU 4.4 (nucleo storico Magrini) con l'esclusione degli edifici compresi nei suddetti ambiti costruiti in toto dopo il 17 agosto 1942, per i quali vige la possibilità prevista dal presente articolo;
c) 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 superficiario. Si rimanda ai successivi commi 13 e 14 per la disciplina degli interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi degli immobili ricadenti nella fascia di deflusso della piena (fascia A) e nella fascia di esondazione (fascia B), come individuate dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona;

d) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;
e) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE).

13.Per gli edifici ricadenti nella fascia di deflusso della piena (fascia A) individuata dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona:

a) sono ammessi esclusivamente interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei locali sottotetto, tali da non determinare la formazione di nuove unità immobiliari autonome;
b) non sono ammessi gli interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti site al piano terra.

14.Per gli immobili ricadenti nella fascia di esondazione (fascia B) individuata dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona:

a) sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei locali sottotetto, anche mediante la formazione di nuove unità immobiliari autonome;
b) non è ammesso il recupero a fini abitativi di superfici o volumi collocati al piano terreno per i locali affacciati direttamente su strade ad alta circolazione veicolare e in particolare sulla S.P. n. 1 (Corso Ferrari), sulla S.P. n. 334 (corso Mazzini, corso Italia, via Turati) e sulla S.P. n. 2 (Corso Italia, via Saettone), come precisato dal comma 2 dall'art. 53 del vigente Regolamento Edilizio comunale;
c) non è ammesso il recupero a fini abitativi di superfici o volumi collocati al piano terreno per i locali con pavimento posto a una altezza inferiore a mt 1,3 rispetto al piano stradale, ovvero arretrati meno di mt 10 rispetto al filo del cordolo esterno del marciapiede, ovvero separati dalla sede stradale da un'area verde o pavimentata completamente recintata inferiore a mt 1,5 di larghezza, come precisato dal comma 3 dall'art. 53 del vigente Regolamento Edilizio comunale.

15.Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli immobili a destinazione residenziale e turistico-ricettiva ricadenti all'interno della distanza di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti, come definita ai sensi della normativa vigente.

## ALLEGATO C

**NORME DI CONFORMITA' E SCHEDE PROGETTUALI**
**DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE**

**ART. 9 bis**
***Recupero spazi abitativi dei sottotetti o di altri volumi o superfici collocati in altre parti dell'edificio - applicazione L.R. 8.8.2001 n° 24 come modificata dalla L.R. 12.11.2014 n° 30.***

1.Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data del 29.11.2014, 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 per l'esecuzione dell'intervento di recupero, 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.

2.Gli interventi di recupero dei sottotetti, come definiti al comma 1, sono assentibili nel rispetto delle disposizioni dei successivi commi del presente articolo:

a) gli interventi non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli altri ampliamenti consentiti dal presente PUC, con l'esclusione degli ampliamenti per i quali è previsto dallo strumento urbanistico un indice e il conseguente asservimento di terreno;
b) 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).
c) 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 al punto b), ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal presente PUC e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno.
d) sono consentite all'interno della superficie di copertura, al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari e aperture a filo falda. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).

3.Gli interventi di recupero dei sottotetti sono assentiti mediante:

a) rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo 24 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive

modificazioni e integrazioni ove i medesimi interventi comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente;

b) presentazione di DIA obbligatoria ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera b), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni ove gli interventi non comportino le modificazioni di cui alla lettera a).

4.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.
Qualora il suolo non sia già impermeabilizzato, la realizzazione della pavimentazione delle aree di sosta veicolare dovrà prevedere preferibilmente l'utilizzo di soluzioni idonee a consentire un buon livello di permeabilità.

5.Gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia oppure di nuova costruzione ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni a seconda che l'intervento edilizio rientri o meno nei limiti volumetrici e superficiari stabiliti nell'articolo 10, comma 2, lettera f), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni. 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 di proprietà delle Aziende regionali territoriali per l'edilizia (ARTE) o all'ampliamento di strutture turistico-ricettive.

6.Negli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, 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.

7.I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici dell'intero fabbricato che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

8.Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico-ricettivi 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.

9.I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto del presente articolo, che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari, potranno essere oggetto di successivi frazionamenti dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari alle condizioni previste dalle norme di conformità del P.U.C. per ogni singolo ambito.

10.Al solo scopo di adeguare i locali sottotetto ai parametri di altezza media stabiliti al comma 2, lettera b) del presente articolo, è ammessa la modifica dell'altezza di colmo e di gronda dei locali sottotetto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) ampliamento volumetrico ammesso massimo pari al 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente e comunque non superiore a 300 mc totali;
b) la modifica dell'altezza di gronda può avvenire sulla proiezione del muro perimetrale della costruzione, in tal caso dovranno essere demoliti i cornicioni esistenti e ricostruiti fedelmente alla nuova quota di imposta;
c) l'innalzamento massimo della linea di gronda potrà essere pari ad un terzo dell'altezza dell'interpiano sottostante, purché tale parete venga finestrata in corrispondenza delle bucature sottostanti, ovvero che vengano intrapresi interventi di decorazione della facciata in modo tale da rappresentare delle bucature in corrispondenza di quelle sottostanti, ovvero che venga proposta una modifica alla facciata tale da migliorarne l'aspetto;
d) nell'ipotesi di mantenimento del cornicione originale è ammesso l'arretramento del muro perimetrale del sottotetto per la creazione di un terrazzo di almeno mt 1,20 di profondità, lungo tutto il prospetto dell'edificio, con la realizzazione di un muretto d'attico sul filo del perimetro sottostante posto sulla parte superiore del cornicione; in tal caso le altezze ammesse sono limitate a quelle strettamente necessarie per il rispetto della norma prevista al comma 2, lettera b) del presente articolo. Non è ammessa la creazione di terrazzi a pozzo limitati a parte della falda del tetto;
e) è ammessa la modifica e lo spostamento dell'altezza di colmo purché l'inclinazione delle falde non superi il limite massimo di 30 gradi rispetto al piano orizzontale e nel rispetto dei parametri di cui al comma 2, lettera c) del presente articolo;
f) le modifiche di cui alle lettere b), c), d) ed e) sono ammesse solamente se riguardanti la totalità della copertura dell'immobile, e non una parte di essa, con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della copertura oggetto di intervento, per totalità della copertura dell'intero immobile si intende la particella catastale, fermo restando che dovrà essere valutato l'inserimento della sopraelevazione nel rispetto delle eventuali discontinuità già presenti nello stesso mappale;
g) al fine di adeguare i locali al rapporto aeroilluminante, di cui al comma 2, lettera b), è ammessa la realizzazione di abbaini, purché di larghezza limitata al solo infisso e con colmo di copertura parallelo alla linea di gronda, ovvero l'istallazione di finestre a tetto apribili.
h) l'intervento dovrà comunque rispettare le disposizioni del Titolo V – *Norme per il risparmio energetico, la sostenibilità ambientale, l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni* – del vigente Regolamento Edilizio comunale.

11.Nei casi di cui al comma 10 il progetto dovrà essere esteso a tutto l'edificio e non limitato alla sola parte di intervento del sottotetto, al fine di valutarne la conformità tipologica e architettonica.

12.La presente disciplina concernente i locali sottotetto, se comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non può riguardare gli immobili:
a) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;
b) 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 superficiario. Si rimanda ai successivi commi 13 e 14 per la disciplina degli interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi degli immobili ricadenti nella fascia di deflusso della piena (fascia A) e nella fascia di esondazione (fascia B), come individuate dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona;
c) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;

d) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE).

13.Per gli edifici ricadenti nella fascia di deflusso della piena (fascia A) individuata dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona:

a) sono ammessi esclusivamente interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei locali sottotetto, tali da non determinare la formazione di nuove unità immobiliari autonome;
b) non sono ammessi gli interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti site al piano terra.

14.Per gli immobili ricadenti nella fascia di esondazione (fascia B) individuata dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona:

a) sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei locali sottotetto, anche mediante la formazione di nuove unità immobiliari autonome;
b) non è ammesso il recupero a fini abitativi di superfici o volumi collocati al piano terreno per i locali affacciati direttamente su strade ad alta circolazione veicolare e in particolare sulla S.P. n. 1 (Corso Ferrari), sulla S.P. n. 334 (corso Mazzini, corso Italia, via Turati) e sulla S.P. n. 2 (Corso Italia, via Saettone), come precisato dal comma 2 dall'art. 53 del vigente Regolamento Edilizio comunale;
c) non è ammesso il recupero a fini abitativi di superfici o volumi collocati al piano terreno per i locali con pavimento posto a una altezza inferiore a mt 1,3 rispetto al piano stradale, ovvero arretrati meno di mt 10 rispetto al filo del cordolo esterno del marciapiede, ovvero separati dalla sede stradale da un'area verde o pavimentata completamente recintata inferiore a mt 1,5 di larghezza, come precisato dal comma 3 dall'art. 53 del vigente Regolamento Edilizio comunale.

15.Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle aree con suscettività al dissesto elevata (Pg3a e Pg3b) e nelle aree con suscettività al dissesto molto elevata (Pg4 frana attiva), come individuate dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona.

16.Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli immobili a destinazione residenziale e turistico-ricettiva ricadenti all'interno della distanza di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti, come definita ai sensi della normativa vigente.