CITTÀ DI ALBENGA

Provincia di Savona

AREA PIANIFICAZIONE E SVILUPPO INFRASTRUTTURALE

Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della l.r. 24/2001

ai sensi dell'art. 7 della L.R. 6 agosto 2001, n. 24 e s.m.i.

"Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti"

come modificata con L.R. 18 novembre 2016, n. 29

Allegato 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL DIRIGENTE		DATA
arch. Sandra GRANATA		FEBBRAIO 2017
COLLABORATORI		
geom. Giulio FERRUA		
ing. Elisa CANEPA		

Sommario

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA 5

1.1 PREMESSE 5

1.2 OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA DISCIPLINA 7

1.3 DISCIPLINA PER IL RECUPERO E PROCEDIMENTO APPROVATIVO 9

1.3.1 RIFERIMENTI ALLA VARIANTE NORMATIVA ADOTTATA CON D.C.C. N. 71 DEL 22/10/2015 9

1.3.2 NUOVO ITER DI APPROVAZIONE 10

1.4 INTERVENTI DI MITIGAZIONE PREVISTI 11

1.5 INDIVIDUAZIONE DEI PRESUMIBILI EFFETTI 13

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 Premesse

La Regione Liguria, con la legge regionale 12 novembre 2014, n. 30 di modifica all'originaria stesura della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, "*Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti*", ha introdotto rilevanti modifiche alla previgente disciplina regionale in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti. Tale nuova disciplina è stata introdotta in esito alle esigenze manifestatesi nei tredici anni trascorsi dall'entrata in vigore della legge regionale n. 24/2001 anche al fine di ovviare alle principali criticità riscontrate in sede applicativa.

Le principali modifiche introdotte, con riferimento al campo di applicazione della disciplina, riguardano:

- Caratteristiche degli edifici suscettibili di interventi di recupero;
- Caratteristiche dimensionali dei locali sottotetto interessati da tali interventi.

Rispetto all'originaria legge regionale 24/2001, la cui applicazione era limitata agli edifici esistenti alla data dell'entrata in vigore della legge stessa (6/9/2001), la nuova disciplina **dà facoltà a tutti i Comuni liguri di estendere l'operatività della normativa anche agli edifici realizzati successivamente a tale data purché esistenti all'atto di entrata in vigore della nuova legge regionale (29/11/2014) mediante l'introduzione nel proprio strumento urbanistico generale di una specifica disciplina degli interventi di recupero dei sottotetti in coerenza con le indicazioni contenute nella nuova legge regionale**.

In base alla nuova stesura, quindi, è riconosciuta ai Comuni la possibilità di ampliare il campo di applicazione degli interventi di recupero anche ad edifici realizzati successivamente al 2001 mediante introduzione di una disciplina appropriata alle specifiche realtà locali, fermo restando il rispetto delle condizioni generali e delle limitazioni imposte dalla legge. In assenza e fino all'esercizio di tale facoltà, la norma regionale continua comunque a consentire il recupero dei sottotetti esistenti al precedente termine temporale del 6/9/2001 anche in deroga allo strumento urbanistico comunale nel rispetto delle condizioni e delle modalità di intervento dalla stessa stabilite, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le Dia già presentate alla data della sua entrata in vigore, sempreché l'interessato non provveda d'iniziativa a richiedere l'applicazione delle nuove norme in quanto più favorevoli.

Circa l'individuazione delle caratteristiche dei locali sottotetto suscettibili di interventi di recupero a fini abitativi, a fronte dell'indeterminatezza della definizione contenuta nell'originaria stesura della legge regionale n. 24/2001, le nuove modifiche si danno carico di meglio specificare la medesima, stabilendo in termini oggettivi le dimensioni minime (altezza interna nel punto più elevato pari ad almeno 1,40 metri) dei locali non abitabili oggetto di possibile intervento per recupero a fini abitativi mediante raggiungimento della prescritta altezza media interna di mt. 2,30: parametro quest'ultimo già previsto dall'originaria legge regionale n. 24/2001 e non modificato dalla nuova legge.

Con riferimento alle modalità di attuazione delle previsioni normative, in relazione ai titoli abilitativi edilizi richiesti per la realizzazione degli interventi, la nuova legge stabilisce:

- DIA obbligatoria ove gli interventi non comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente;

– Permesso di costruire ove gli interventi comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente.

Per quanto concerne l'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nel caso di realizzazione di nuove unità abitative autonome a seguito del recupero del sottotetto: è previsto obbligo di dotazione di un parcheggio di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni unità aggiuntiva, mentre nel caso d'impossibilità di reperimento di tale parcheggio nell'area di intervento, è consentita la possibilità di corrispondere a titolo di monetizzazione una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati.

Come sopra anticipato, la nuova legge regionale modifica il ruolo ed i compiti dei Comuni liguri rispetto all'impostazione originaria della legge del 2001, valorizzandone le scelte di pianificazione del proprio territorio.

Il nuovo articolo 7 della legge regionale non si limita, infatti, a prevedere una funzione comunale di esclusiva limitazione all'operatività della legge a specifiche porzioni del territorio comunale, ma riconosce alle Amministrazioni locali la facoltà di disciplinare le condizioni per gli interventi di recupero estendendone l'operatività anche ad edifici successivi al 2001 ed individuando le modalità di intervento più appropriate in base alle peculiarità e alle fragilità del proprio territorio.

In un'ottica di tutela architettonica e dei territori sensibili ai fenomeni di dissesto idrogeologico, la nuova legge esclude a priori la possibilità per i Comuni di ammettere interventi di recupero comportanti modifiche delle coperture degli edifici per gli immobili:

1) vincolati come beni culturali;
2) ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei Comuni di individuarne porzioni in cui, per le relative caratteristiche architettoniche e di localizzazione, sono ammissibili gli interventi;
3) ricadenti in aree di inedificabilità assoluta o in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i Piani di Bacino vietano gli ampliamenti volumetrici o di superficie;
4) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;
5) ricadenti in ambiti del PTCP soggette ai regimi IU – valore di immagine; NI-CE nuclei da conservare; ANI-CE aree non insediate da conservare.

1.2 Obiettivi e contenuti della disciplina

La presente disciplina intende allineare la strumentazione urbanistica del Comune di Albenga a quanto disposto dalla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, "*Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti*" come modificata con legge regionale 12 novembre 2014, n. 30 al fine di **attuarne gli obiettivi in coerenza con quanto disciplinato nel vigente Piano Regolatore Generale in merito al recupero del patrimonio edilizio esistente.**

All'articolo primo della legge regionale citata vengono definiti i seguenti obiettivi:

- **contenere il consumo di nuovo territorio**;
- **favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici**.

Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi posti dalla legge regionale in questione, la Regione Liguria prevede sia un'applicazione automatica in deroga alle altre discipline vigenti con l'esclusione dei sottotetti realizzati successivamente al 2001, sia la facoltà da parte dal Comune di adeguare la propria strumentazione urbanistica cogliendo tale occasione come un'opportunità di consentire esplicitamente l'applicazione della disciplina di recupero ai sottotetti realizzati successivamente al 2001 e di sottrarne, d'altro canto, parti del territorio per esigenze di tutela architettonica e territoriale.

Ferma restando la definizione di sottotetto di cui all'art. 1, comma 2, della L.R. 24/2001 e s.m.i., gli interventi di recupero a fini abitativi sono comunque soggetti al rispetto dei parametri e delle condizioni stabiliti agli artt. 2 e 5 della medesima L.R. 24/2001 e s.m.i., ovvero:

- tali interventi non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli eventuali ulteriori ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali;
- 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).
- possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda entro un limite massimo di innalzamento pari a mt. 1,00 al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui al comma 2 della L.R. 24/2001, ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno.

- 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).
- 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.

Tenuto conto delle limitazioni di cui sopra, i Comuni hanno pertanto la facoltà di dotarsi autonomamente della disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001 e s.m.i. esistenti alla data di entrata in vigore della medesima legge (29/11/2014) come successivamente modificata dalla L.R. 29/2016.

Nell'ambito di tale disciplina, i Comuni individuano le zone o gli ambiti in cui sono ammessi gli interventi di recupero in relazione alle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle relative coperture, prevedendo, altresì, le eventuali prestazioni di standard urbanistici da assolvere, e stabilisce per gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei locali sottotetto:

a) le percentuali di ampliamento volumetrico o superficiario consentite, comunque entro il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;
b) le altezze massime consentite per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura;
c) 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);
d) gli eventuali ulteriori requisiti di prestazione energetica da soddisfare rispetto ai requisiti minimi stabiliti nella vigente normativa statale e regionale in materia.

Ai sensi dell'art. 7, della L.R. 24/2001 e s.m.i., nel rispetto dei parametri generali fissati dalla medesima legge regionale, la presente disciplina intende aggiornare la vigente strumentazione urbanistica comunale in merito alla disciplina dei sottotetti perseguendo i seguenti obiettivi:

- **incrementare l'offerta di superfici abitative senza impegnare nuovo suolo libero, senza comportare eccessive modifiche alle sagome degli edifici esistenti e promuovendo il recupero di spazi che comunque posseggano adeguati requisiti dimensionali in altezza oltre che igienico-sanitari**;
- **promuovere il riuso dei sottotetti anche al fine di garantire la contestuale messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici e quindi connotare gli interventi come meglio rispondenti anche a requisiti di maggiore sostenibilità ambientale**.

1.3 Disciplina per il recupero e procedimento approvativo

1.3.1 Riferimenti alla variante normativa adottata con D.C.C. n. 71 del 22/10/2015

Ai sensi della previgente disciplina (art. 7 della L.R. 06/08/2001, n. 24 come modificata dalla L.R. 12/11/2014 n. 30), il Comune di Albenga, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 22/10/2015, ad oggetto "*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" – Variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 6 agosto 2001, n. 24 come modificata con legge regionale 12 novembre 2014, n. 30 – Adozione*" ha adottato la variante parziale alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) finalizzata al recepimento nell'ambito del corpo normativo dello strumento urbanistico generale vigente della disciplina di recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della citata L.R. 06/08/2001, n. 24 e s.m.i..

Con nota prot. n. 3434 del 22/01/2016, il Comune di Albenga ha provveduto a trasmettere al competente ufficio regionale la documentazione relativa alla variante urbanistica adottata e con successiva nota prot. PG/2016/28876 del 12/02/2016, la Regione Liguria provvedeva a richiedere documentazione integrativa con conseguente sospensione dei termini di conclusione dell'iter procedurale di cui all'art. 7, comma 3, della L.R. 06/08/2001, n. 24 e s.m.i.

In concomitanza con la fase di redazione della documentazione integrativa richiesta dalla Regione Liguria, in data 30/06/2016 la Giunta Regionale ha approvato il D.D.L. n. 96 ad oggetto "*Prime disposizioni in materia urbanistica e di attività edilizia in attuazione della legge regionale 16 febbraio 2016 n. 1 (Legge sulla crescita*)" che introduceva disposizioni di semplificazione nell'ambito della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, nell'ottica di conseguire una più certa ed efficace gestione delle procedure amministrative, in attuazione dell'articolo 20 della l.r. 1/2016 nota come "*Legge sulla crescita*"recante, tra l'altro, ulteriori modifiche alla legge regionale 6 agosto 2001, n. 24 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti).

Alla luce delle modifiche *in itinere* alla norma regionale di riferimento, questo Comune ha ritenuto opportuno sospendere l'iter di perfezionamento della variante urbanistica adottata in attesa dell'approvazione del suddetto D.D.L.

In data 18/11/2016 è stata promulgata la legge regionale n. 29 "*Prime disposizioni in materia urbanistica e di attività edilizia in attuazione della legge regionale 16 febbraio 2016, n. 1 (Legge sulla crescita)*", divenuta efficace in data 13/12/2016 recante, al Capo I, modifiche alla legge regionale 6 agosto 2001, n. 24 (recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) attraverso la quale la Regione Liguria ha inteso introdurre lo snellimento della procedura approvativa mediante predisposizione da parte dei Comuni della disciplina urbanistica degli interventi di recupero e l'attribuzione in via esclusiva ai Comuni stessi delle determinazioni per l'approvazione di tale disciplina in applicazione dei requisiti e dei criteri puntualmente individuati nell'art. 7 della L.R. n. 24/2001, come sostituito dall'art. 37 della L.R. n. 29/2016.

A seguito delle semplificazioni procedurali introdotte dalla L.R. 29/2016, l'Amministrazione comunale ha quindi inteso avvalersi della facoltà di procedere alla revoca della variante a suo tempo adottata (D.C.C. n. 71/2015) e non ancora approvata dalla Regione e di proporre l'adozione della disciplina in base alla norma regionale di riferimento, come da ultimo modificata.

1.3.2 Nuovo iter di approvazione

Il nuovo testo approvato in seguito alle modifiche introdotte dalla L.R. 29/2016 prevede un **iter amministrativo semplificato e più rapido** rispetto alla procedura in precedenza introdotta dalla L.R. 30/2014 non dovendosi più procedere all'approvazione di una variante parziale allo Strumento Urbanistico Comunale.

Con gli articoli 36 e 37 della L.R. 29/2016, comportanti la modifica dell'art. 1 e la sostituzione dell'art. 7 della L.R. 24/2001, è stata prevista la competenza esclusiva dei Comuni all'approvazione della disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti.
Al fine di rendere più agevole l'adempimento dei Comuni, gli artt. 36 e 37 riconfigurano il procedimento per la predisposizione della disciplina urbanistica degli interventi di recupero sostituendo le previgenti disposizioni che prevedevano la necessaria approvazione dei relativi atti da parte della Regione ed attribuendo in via esclusiva ai Comuni le determinazioni per l'approvazione di tali discipline in applicazione dei requisiti e dei criteri puntualmente individuati nell'articolo 7 della L.R. 24/2001, come sostituito dall'art. 37 della L.R. 29/2016.

I Comuni con la sopracitata deliberazione 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.

In base alla nuova procedura, la deliberazione comunale 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.

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.

1.4 Interventi di mitigazione previsti

Alcune trasformazioni potrebbero comportare criticità, soprattutto nel caso di applicazione delle disposizioni della L.R. 24/2001 senza alcuna condizione nel centro storico del Capoluogo e nell'edificato di matrice storica in genere, presumibilmente rappresentate dalla possibile alterazione delle facciate e delle strutture di copertura del patrimonio edilizio esistente di matrice storica e di maggior valore architettonico e ambientale conseguenti ad esempio all'introduzione di nuove finestre o alla installazione di abbaini.

Importanti limitazioni riguardanti la possibilità di realizzare interventi comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, finalizzate alla mitigazione delle conseguenti criticità sotto il profilo dell'impatto paesaggistico ed architettonico, sono fornite, a priori, dalla norma regionale di riferimento e sono incluse, con maggiori specificazioni, all'interno della presente disciplina, come di seguito.

Il recupero a fini abitativi di sottotetto, se comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio, non può riguardare edifici:

1. vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);
2. **ricadenti nei centri storici del capoluogo (Centro storico monumentale di Albenga) e delle frazioni (Centri storici minori di Salea, Campochiesa, Bastia, Lusignano, San Fedele e Leca) in quanto insediamenti di impianto antico con elevati valori morfologici e tipologici, dotati di una struttura urbanistica in sé conclusa e definita anche nei rapporti con l'intorno paesistico**;
3. **individuati dal S.U.G. come edifici singoli di valore ambientale ovvero come edifici paesisticamente qualificanti**;
4. 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;
5. ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;
6. ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente P.T.C.P., 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).

Al fine di evitare ulteriori presumibili criticità per incongruenza dei funzioni e destinazioni, la disciplina comunale di adeguamento alla L.R. 24/2001 è stata ulteriormente graduata come di seguito.

Laddove gli interventi previsti dalla presente disciplina determinino la creazione di nuove unità immobiliari residenziali autonome, gli stessi sono esclusi nelle seguenti zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

c) Limitatamente agli interventi di recupero di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti (ex art. 5 della Legge Regionale 06/08/2001 n. 24 e s.m.i.), quando i volumi o le superfici oggetto di recupero ai fini abitativi siano collocate ai piani terreni degli edifici e gli stessi abbiano aperture che prospettino direttamente su

pubbliche vie o piazze o aree di uso pubblico, in qualsiasi zona omogenea siano situati, ad eccezione dei centri storici delle frazioni;

d) **Zone omogenee D o ad esse assimilabili in quanto ambiti edificati a prevalente matrice produttiva artigianale e commerciale, con esclusione degli edifici che alla data di entrata in vigore della Legge Regionale di modifica alla L.R. 06/08/2001 n. 24 (29/11/2014) avevano già destinazione prevalentemente residenziale**.

Al fine di garantire la compatibilità degli interventi di recupero con le condizioni di rischio idrogeologico, la disciplina urbanistica in argomento non si è limitata a recepire integralmente le disposizioni normative (cfr. art. 4, c.1, p.to 4 della L.R. 24/2001 e s.m.i.), ma ha previsto l'inserimento nell'apparato normativo proposto di ulteriori specifiche disposizioni (cfr. art. 4, c.3 lett. a) e c.5) volte a regolamentare con maggior dettaglio l'applicazione della legge nelle fasce di inondabilità A e A*. Tale norma intende garantire la sicurezza degli interventi di recupero rispetto a fenomeni d'esondazione, sia contenendo l'incremento del carico insediativo, sia escludendo o limitando le possibilità di operare nei locali al piano terra. In tal modo è garantita quindi la piena coerenza della disciplina con le Norme del Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona e, più nel dettaglio, con le disposizioni dell'art. 15 "Fasce d'inondabilità". Il comma 2 di tale articolo, infatti, individua le tipologie di interventi non consentiti sul patrimonio edilizio esistente in fascia A (e A*) a pericolosità idraulica molto elevata, facendo salva la ristrutturazione edilizia, purché la sua attuazione non aumenti la vulnerabilità degli edifici stessi rispetto agli eventi alluvionali e non comporti cambi di destinazione d'uso, tali da aumentare il carico insediativo anche temporaneo. La lettera a) specifica, altresì, che tra gli interventi ammessi rientra anche il recupero dei sottotetti, omologato alla ristrutturazione edilizia dalla L.R. 24/2001. Il comma 3, finalizzato a disciplinare l'assetto della fascia a pericolosità idraulica media, detta disposizioni meno restrittive rispetto a quelle del precedente comma 2 e annovera tra gli interventi consentiti la ristrutturazione edilizia, purché la sua attuazione non aumenti la vulnerabilità degli edifici rispetto agli eventi alluvionali. Non è fatto riferimento alla necessità di contenere il carico insediativo, anche temporaneo.

1.5 Individuazione dei presumibili effetti

In termini di ricaduta sul territorio, l'introduzione della disciplina relativa al recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001 e s.m.i. può generare positivi effetti in base alla considerazione che "**recuperare" e dunque rendere fruibile un sottotetto esistente consenta di assecondare esigenze abitative senza consumare ulteriormente nuovo suolo**.

A livello urbanistico in relazione alle possibili ricadute sullo sviluppo urbano complessivo della città di Albenga e quindi ad una scala più ampia rispetto a quella edilizia definita in vigenza della L.R. 24/2001, la disciplina introdotta dalla presente disciplina intende evitare che si creino improprie situazioni di "carico insediativo" non inserite all'interno di una visione complessiva di sviluppo della città, cioè non contemplate dallo Strumento Urbanistico Generale e non esplicitamente dichiarate, ma nemmeno in grado di determinare una corretta e dovuta quantificazione della dotazione di aree e di servizi di interesse pubblico.

Per far fronte a quanto sopra, la disciplina comunale introduce la necessità di reperimento dei necessari standard urbanistici, in conformità alla norma regionale di riferimento, in base alle sotto elencate quantificazioni.

Gli interventi di recupero a fini abitativi 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 quello esistente devono assicurare la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria da regolare in apposito atto convenzionale contenente gli impegni del soggetto attuatore, le modalità, i termini e le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. In tali casi, le dotazioni di standard urbanistici devono essere garantite nella misura prevista dal D.M. 1444/1968.

Dall'obbligo di reperimento dei suddetti standard urbanistici, sono esclusi gli interventi di recupero per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 e s.m.i., per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio ubicati nei centri storici del capoluogo e delle frazioni.

Le urbanizzazioni secondarie potranno essere:

- attuate direttamente dagli operatori privati contestualmente all'intervento edificatorio;
- attuate dal Comune a seguito della monetizzazione in base alla vigente disciplina comunale in materia.