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 2

TESTO NORMATIVO

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

Sommario

ART. 1 – DEFINIZIONI 5

ART. 2 – DISCIPLINA PER IL RECUPERO E TIPOLOGIE COSTRUTTIVE AMMESSE 5

ART. 3 – ESTENSIONE DELL'EFFICACIA 6

ART. 4 – ESCLUSIONI E LIMITAZIONI 6

ART. 5 – NORME SULL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI 7

ART. 6 – STANDARD URBANISTICI 8

ART. 7 – PARCHEGGI PERTINENZIALI 8

Art. 1 – DEFINIZIONI

1. Ai fini dell'applicazione della presente disciplina, si definisce "sottotetto" il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della Legge Regionale di modifica alla L.R. 06/08/2001, n. 24 (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, 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. Ai fini del calcolo della prevalenza delle funzioni residenziali o turistico-ricettiva si considerano tali gli accessori diretti ed accessori delle unità aventi dette funzioni, anche quando non aventi effettiva destinazione residenziale o turistico-ricettiva, quali cantine, autorimesse, depositi di pertinenza, o simili);

2. L'altezza dell'edificio, per il rispetto di quanto stabilito dalla presente disciplina, è misurata dal punto più basso di tutti i prospetti alla quota della linea d'intersezione interna del muro perimetrale sopraelevato con il solaio di copertura del tetto (altezza di gronda). Qualora la copertura abbia struttura in legno, con travetti a vista posati ad interasse inferiore o uguale a m 1,00, l'altezza dovrà essere misurata all'intradosso dei travetti di sostegno della falda, da computarsi nello spessore complessivo del pacchetto di copertura, ed al netto delle eventuali travi di colmo o travi perimetrali di imposta.

Art. 2 – DISCIPLINA PER IL RECUPERO E TIPOLOGIE COSTRUTTIVE AMMESSE

1. Fatto salvo quanto stabilito al successivo art. 4, è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti come definiti al precedente art. 1, nel rispetto di quanto prescritto all'art. 2, comma 2 della L.R. 24/2001 ed in ottemperanza alle disposizioni di cui alla presente disciplina.

2. 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 all'art. 2, comma 2, della L.R. 06/08/2001 n. 24 e s.m.i., ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici stabilito dal vigente Strumento Urbanistico Comunale e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno. In tali casi l'aumento del volume geometrico dell'edificio esistente dovrà essere contenuto entro il limite massimo del 20% e l'altezza massima consentita per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura non può superare un metro, fatta salva la maggiore altezza prevista dal vigente piano urbanistico comunale.

3. Il recupero a fini abitativi di sottotetto, se comportante alterazione delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio può avvenire solo se esteso all'intera copertura dell'edificio e/o unità edilizia, con uniformità di modifiche, tipologie costruttive, materiali, ecc.. La modifica delle altezze di gronda dovrà avvenire sulla proiezione dei muri perimetrali della costruzione sottostante e dovranno altresì essere demoliti eventuali cornicioni o elementi marcapiano esistenti.

4. Gli interventi di recupero di cui alla presente disciplina, se comportanti creazione di nuova unità immobiliare, dovranno rispettare i parametri edilizi previsti dalle presenti norme e dai pertinenti articoli di Regolamento Edilizio stabiliti per la specifica destinazione.

5. E’ ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto la cui superficie non dovrà superare il 15% della superficie orizzontale della copertura a falde.

6. E’ ammessa la realizzazione di abbaini la cui dimensione massima lorda, in larghezza, non dovrà superare i 2,00 metri. Gli abbaini dovranno avere una distanza minima tra di loro di almeno 2,00 m, dovranno rispettare, per quanto possibile, gli allineamenti verticali delle finestre sottostanti ed avere tipologie costruttive e materiali armonizzati con la restante parte del fabbricato. Non potranno essere realizzati abbaini che interrompano la linea del cornicione o che siano a filo di facciata, ma dovranno essere arretrati rispetto al filo di facciata di almeno 50 cm. Gli abbaini su immobili ricadenti entro i perimetri del centro storico del Capoluogo e dei centri storici delle frazioni dovranno conformarsi alla tipologia “genovese”. Gli abbaini non concorrono al rispetto delle altezze minime dei vani, dovendosi intendere gli stessi quali elementi costruttivi finalizzati all'illuminazione dei locali e non come modifiche della quota d’imposta del tetto.

7. Sono ammesse inoltre aperture a filo falda (del tipo “*velux*”) la cui superficie illuminante dovrà rispettare il rapporto aeroilluminante minimo pari a 1/16, ivi compresi abbaini ed ogni altro tipo di apertura.

Art. 3 – ESTENSIONE DELL’EFFICACIA

1. Le disposizioni di cui alla presente disciplina 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;
d) 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, percorso pubblici anche pedonali.

Art. 4 – ESCLUSIONI E LIMITAZIONI

1. 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 nel centro storico del Capoluogo e, più in generale, ricadenti nei centri storici delle frazioni quali 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 dallo 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).

3. 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.

a) 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;
b) 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.

4. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della disciplina di cui alle presenti norme che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari potranno essere oggetto di successivi frazionamenti dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari solo dopo il decorso di periodo non inferiore a 10 anni, salvo i casi di cui al paragrafo precedente e fatto salvo, in ogni caso, l'adeguamento ai parametri edilizi vigenti.

5. Il recupero a fini abitativi dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001 ubicati ai piani terra non può interessare edifici attualmente ricadenti entro le fasce di inondabilità classificate A (A*) dal Piano di Bacino, fatta salva una successiva riperimetrazione delle fasce di inondabilità medesime.

Art. 5 – NORME SULL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

1. 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.

2. 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.

Art. 6 – STANDARD URBANISTICI

1. 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.

2. 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.

3. In alternativa al reperimento delle dotazioni di standard urbanistici, valutata l'entità e l'ubicazione delle aree proposte a soddisfacimento delle stesse, nonché l'eventuale impossibilità al reperimento entro un congruo intorno dell'area oggetto d'intervento, potrà essere disposta la monetizzazione degli standard conformemente alla vigente disciplina comunale in materia.

Art. 7 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Ove 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 siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico-ricettive autonome, il rilascio del relativo titolo edilizio è subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare.

2. Ove non sia possibile realizzare i parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento, potrà essere consentito il loro reperimento in area o edificio separato purché distante non oltre 100 ml dall'unità immobiliare principale ovvero, nel caso dei centri storici del capoluogo e delle frazioni, dal perimetro dei centri storici stessi, come individuati nelle cartografie dello SUG vigente e/o operante in salvaguardia. In tali casi l'atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

3. Qualora le aree destinate alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali non siano già impermeabilizzate, la realizzazione della pavimentazione delle stesse dovrà prevedere preferibilmente l'utilizzo di soluzioni idonee a consentire un buon livello di permeabilità.

4. In alternativa al reperimento del parcheggio pertinenziale, quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo secondo le modalità di cui al precedente comma 2, è ammesso il versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati, conformemente alla vigente disciplina comunale in materia.