



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA  
**Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-401 del 07/11/2018**

**DISCIPLINA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI, IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI CUI ALL'ART. 7, COMMA 1, L.R. 24/2001 E S.M.I., AD OGGETTO: "RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI"**

Su proposta del Consigliere Comunale Stefano Costa;

Premesso che:

La Regione Liguria, con Legge n. 24/2001, ha introdotto disposizioni finalizzate a promuovere il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo e di favorire la messa in opera di interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

La suddetta legge è stata più volte modificata, ed in particolare, con L.R. n. 29/2016 è stata introdotta la possibilità di estendere l'operatività della legge agli edifici esistenti al 29 novembre 2014, previa approvazione di apposita disciplina urbanistica da parte del Comune;

In particolare l'art. 7, comma 1, della richiamata L.R. n. 24/2001 e s.m.i., stabilisce che, negli edifici esistenti alla data del 29 novembre 2014 è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della Legge stessa, previa deliberazione del Consiglio Comunale recante la pertinente disciplina urbanistica, nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'art. 1, comma 2, dei parametri previsti all'art. 2, commi 2 e 6, delle condizioni stabilite all'art. 5, nonché delle ulteriori condizioni previste nelle lettere da a) a d) del medesimo art. 7, comma 1;

ai fini della concreta attuazione, da parte dei Comuni, delle disposizioni di cui all'art. 7 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., di cui sopra la Regione Liguria ha predisposto documento di supporto tecnico allegato a nota prot 2017/225181;

Considerato che:

la "Ratio Legis" è quella di promuovere la valorizzazione degli immobili e gli ampliamenti senza consumo del territorio, mediante l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, con interventi che siano di miglioramento e di recupero.

Il legislatore, con tale dispositivo, vede, infatti, nella tutela del suolo un primario obiettivo da raggiungere a livello regionale. Tale obiettivo trova la prima attuazione proprio nel dare seguito a quanto previsto dalle Legge di recupero dei sottotetti, che permette di migliorare le capacità abitative delle volumetrie esistenti secondo il principio fondativo, proprio anche del PUC genovese, di "costruire sul costruito".

Rilevato altresì che:

è obiettivo e interesse dell'Amministrazione promuovere l'attuazione della disciplina dei sottotetti, per creare maggiori opportunità di recupero del patrimonio edilizio esistente e facilitarne l'effettiva realizzazione;

a tale scopo si intende procedere estendendo tramite apposita deliberazione, da assumersi ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i. e dell'art. 37 della L.R. n. 29/2016, l'operatività della legge agli edifici esistenti al 29 novembre 2014;

Considerato che:

il PUC vigente, che assume tra i propri obiettivi quello di "costruire sul costruito", contiene una specifica disciplina volta a favorire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in particolare:

- consente l'incremento della superficie agibile, di norma anche senza riutilizzo di SA proveniente da precedenti o contestuali interventi di demolizione qualora l'incremento sia contenuto entro il 20% della superficie agibile esistente;
- stabilisce che il limite del 20% di incremento possa essere superato, senza esigenza di riutilizzo di superficie accantonata, in caso di interventi volti al rinnovo e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio esistente, ovvero al recupero degli immobili in condizioni di rischio, in ragione di quanto previsto dalla L.R. n. 49/2009 (Piano casa), oltre che gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- ammette l'incremento del 20% del volume esistente per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto definitivo di PUC (8 marzo 2015);

intendendo quindi procedere con l'introduzione di specifica disciplina in ordine agli interventi di recupero dei sottotetti è opportuno, come anche indicato nei documenti di supporto tecnico forniti dalla Regione Liguria, sopra citati, che la disciplina urbanistica relativa al recupero dei sottotetti, autonoma rispetto al PUC, sia peraltro coordinata con la disciplina del PUC medesimo;

Rilevato che, al fine dell'approvazione della disciplina urbanistica per il recupero dei sottotetti, ai sensi della normativa più volte richiamata, è stata predisposta apposita "Relazione Tecnica Istruttoria" datata 21.02.2019, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;

Nella richiamata "Relazione tecnica Istruttoria", in particolare:

si individuano gli ambiti del territorio comunale qualificabili come "Centri storici" in cui non sono consentiti interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera c), della L.R. n. 24/2001 e s.m.i.;

si definisce la disciplina urbanistica per gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della medesima L.R., n. 24/2001 e s.m.i. stabilendo altresì i criteri per l'applicazione coordinata rispetto alle disposizioni relative agli incrementi previste dalle norme del vigente PUC

si analizzano gli effetti dell'introduzione della suddetta disciplina rispetto ai disposti di cui alla L.R. n. 32/2012 e s.m.i., in relazione a cui si evidenzia, in particolare, che il documento di supporto tecnico allegato alla citata nota della Regione Liguria prot. n. 2017/225181, espressamente afferma che nel caso in cui la disciplina urbanistica introdotta dal Comune per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti escluda totalmente gli edifici ricadenti nelle aree sensibili come individuate nell'allegato "A" al L.R. n. 32/2012 e s.m.i. non è necessaria la sottoposizione della stessa disciplina alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.;

Valutato che l'approvazione della disciplina di recupero dei sottotetti possa avere effetti positivi sul patrimonio immobiliare esistente, favorendone la riqualificazione, e quindi la valorizzazione, e che possa costituire un volano economico per le imprese e i professionisti chiamati rispettivamente all'esecuzione dei lavori e alle attività professionali connesse al rilascio dei titoli edilizi e alle attività professionali correlate all'esecuzione dei lavori;

Ritenuto pertanto, al fine di cogliere l'opportunità per creare condizioni favorevoli alla ripresa del mondo dell'edilizia tramite il recupero e il miglioramento del patrimonio edilizio esistente senza gravare ulteriormente sul territorio (consumo "zero"), procedere con la definizione di apposita disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, in applicazione del procedimento previsto all'art. 7 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i. e dell'art. 37 della L.R. n. 29/2016;

Considerato che, in ottemperanza al disposto di cui agli articoli 59 e 60 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, la proposta in esame deve essere sottoposta al Parere dei Municipi – e che i relativi pareri verranno acquisiti prima dell'approvazione del presente provvedimento;

Visti:

- la LR 24/2001 e s.m.i.;
- il documento di supporto tecnico allegato a nota prot 2017/22518 della Regione Liguria;
- il PUC in vigore dal 03. Dicembre 2015;
- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49, I comma, D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art 97, comma 2 del D. Lgs 267/2000 e s.m.i.;

IL CONSIGLIERE

PROPONE

AL CONSIGLIO COMUNALE

- 1) di procedere, ai sensi dell'art. 7, comma 1, della Legge Regione Liguria n. 24/2001 e s. m. i., alla definizione della disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della medesima L.R. n. 24/2001 e s. m. i., come illustrata nell'apposito paragrafo del-

la “ “Relazione Tecnica Istruttoria” datata 21.02.2019, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;

- 2) di approvare conseguentemente la seguente disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5, quale contenuto autonomo rispetto alla disciplina del PUC:

“Ai sensi della LR n. 24/2001 e s.m.i, negli edifici legittimamente esistenti al 29 novembre 2014 è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5, in deroga alla disciplina del PUC, nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'articolo 1, comma 2, e di tutti i parametri, condizioni, limiti e modalità previsti dalla legge stessa, nonché delle seguenti ulteriori condizioni:

- con riferimento all'art. 7, comma 1, lettera c), numero 2), della LR n. 24/2001 e s.m.i gli interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei sottotetti non possono riguardare immobili compresi negli ambiti storici AC-CS, AC-US e AC-AR;

Nella determinazione degli incrementi consentiti dal PUC non potrà essere computata la maggior Superficie Agibile derivante dal recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5.

Sono in ogni caso esclusi dall'applicazione delle presenti disposizioni gli edifici ricadenti in aree sensibili sotto il profilo ambientale nei casi indicati nell'allegato A della LR n. 32/2012 e s.m.i.”

- 3) di dare atto in particolare che, come esplicitato nella richiamata “Relazione Tecnica Istruttoria” datata 21.02.2019, posto che la disciplina urbanistica introdotta dal Comune per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esclude totalmente gli edifici ricadenti nelle aree sensibili come individuate nell'allegato “A” al L.R n. 32/2012 e s.m.i, non è necessaria la sottoposizione della stessa disciplina alla Verifica di Assoggettabilità a VAS.,
- 4) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli ulteriori adempimenti conseguenti al presente provvedimento, ai sensi del richiamato art. 7 Legge Regione Liguria n. 24/2001 e s.m.i.;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela dei dati personali;
- 6) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. N. 267/2000 e s.m.i..



COMUNE DI GENOVA

**CODICE UFFICIO: 118 0 0**

**Proposta di Deliberazione N. 2018-DL-401 DEL 07/11/2018**

**OGGETTO: DISCIPLINA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI, IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI CUI ALL'ART. 7, COMMA 1, L.R. 24/2001 E S.M.I., AD OGGETTO: " RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI"**

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**

RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA DEL 21.2.2019

Il Dirigente Responsabile  
Dr. Paolo Berio

Il Dirigente Responsabile  
Arch. Laura Petacchi



## Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti – LR n. 24/2001 e s.m.i.

### RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA

#### Premesse

LEGGE REGIONALE 6 AGOSTO 2001 N. 24 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

La Regione Liguria promuove la legge per il recupero a fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici stabilendo che, negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge ed aventi destinazione residenziale o turistico-ricettiva, gli interventi sono consentiti in deroga alla disciplina stabilita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente, nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla legge stessa.

LEGGE REGIONALE 12 NOVEMBRE 2014 N. 30 - Modifiche alla legge regionale 6 agosto 2001, n. 24 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) e alla legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia).

La modifica apportata alla legge nel 2014 esprime la volontà di contribuire in senso migliorativo alla disciplina vigente, già volta ad agevolare gli interventi edilizi di recupero a fini abitativi di locali sottotetto esistenti, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo e migliorare le condizioni per l'utilizzo di locali privi di abitabilità.

A tal fine provvede, in primo luogo, a dare la definizione di sottotetto come "il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistenti, compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata" precisando che i locali devono avere una altezza interna massima pari ad almeno 1,40 m ed essere privi dei requisiti per l'agibilità; con le modifiche si stabilisce inoltre l'operatività della legge in deroga alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e operanti in salvaguardia fino all'introduzione negli stessi di apposita disciplina, nel rispetto dei parametri imposti.

LEGGE REGIONALE 18 NOVEMBRE 2016 N. 29 - Prime disposizioni in materia urbanistica e di attività edilizia in attuazione della legge regionale 16 febbraio 2016, n. 1 (legge sulla crescita).

Con l'Articolo 37 (Sostituzione dell'articolo 7 della l.r. 24/2001) la legge del 2016 stabilisce che la disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 si applica agli edifici esistenti al 29 novembre 2014, data di entrata in vigore della legge regionale n. 30/2014, previa deliberazione del Consiglio comunale recante la pertinente disciplina urbanistica.

L'estensione dell'operatività, rispetto al precedente termine che faceva riferimento alla data di entrata in vigore della LR n. 24/2001, è pertanto subordinata all'approvazione della disciplina urbanistica comunale nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'articolo 1, comma 2, dei parametri previsti all'articolo 2, commi 2 e 6, delle condizioni stabilite all'articolo 5, nonché delle ulteriori condizioni, limiti e modalità stabiliti dall'art. 7 che, al contempo, procede alla semplificazione dell'iter approvativo stabilendo, in sintesi:

- 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 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 è da intendersi approvata.

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).



COMUNE DI GENOVA

Per quanto concerne la valutazione dei potenziali effetti sull'ambiente la legge detta disposizioni procedurali per la valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi prevedendo, all'art. 3, comma 3, la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 13 anche per i piani e i programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti, nonché le loro modifiche, in particolare (lettera b) nel caso di piani o programmi aventi potenziali effetti sull'ambiente nei casi indicati nell'allegato A.

Nella tabella A viene precisato che richiedono l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 13, in quanto aventi potenziali effetti sull'ambiente, i piani e i programmi e le modifiche di piani e programmi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera b), che prevedano:

- 1) incremento di carico insediativo o modifica delle condizioni di deflusso all'interno di aree inondabili con tempo di ritorno fino a duecento anni o in aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata o interventi che interessino aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure;
- 2) incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio;
- 3) varianti 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, che siano preordinate alla realizzazione di nuovi insediamenti o alla trasformazione di quelli esistenti.

Nota esplicativa Regione Liguria PG/2017/225151 - nella redazione dei documenti di supporto tecnico per la redazione della disciplina urbanistica per il recupero dei sottotetti di cui all'art. 7 della LR n. 24/2001 e smi, la regione ha esplicitato che la disciplina urbanistica in argomento costituisce contenuto autonomo rispetto alla disciplina del PUC ma deve risultare coordinata con questo in quanto deve essere riferita agli ambiti nei quali si articola il piano, al fine della sua applicazione, precisando inoltre che l'approvazione di tale disciplina non costituisce variante al PUC.

I documenti rappresentano inoltre le modalità per stimare il possibile incremento del carico urbanistico rispetto a quello previsto dal PUC al fine della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 3, comma 3, lett. b), della LR n. 32/2012 e smi, laddove la localizzazione del carico urbanistico aggiuntivo, per effetto del recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5, possa determinare potenziali effetti sull'ambiente qualora gli edifici esistenti alla data del 29 novembre 2014, oggetto di intervento, ricadano nei casi indicati nell'Allegato A alla legge stessa.

Tuttavia viene precisato che, nel caso in cui la disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5, per gli usi ivi indicati, non comporti l'introduzione di carichi urbanistici che interferiscano con i profili ambientali sensibili di cui sopra prevedendo la totale esclusione dall'applicazione gli edifici esistenti al 29 novembre 2014 ricadenti nelle aree indicate nell'allegato A della legge n. 32/2012 e smi, non è necessaria la sottoposizione della disciplina stessa alla verifica di assoggettabilità a VAS.

## **Il Piano Urbanistico Comunale vigente**

Il PUC vigente disciplina puntualmente e in diverse forme gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; in primis va ricordato che, proprio al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio nel rispetto dei principi sui quali si fonda, il PUC consente l'incremento della SA all'interno degli edifici esistenti senza limitazioni anche se, al fine di contenere l'incremento del carico insediativo di Piano, ancorché teorico, gli interventi edilizi comportanti incremento di SA per funzioni residenziali, superiori al 20% della SA esistente, devono prevedere il riutilizzo di SA proveniente da precedenti o contestuali interventi di demolizione.

Da tale obbligo sono tuttavia esclusi gli interventi volti al rinnovo e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio esistente, ovvero al recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio al fine di rendere concrete le disposizioni e gli incentivi stabiliti dalla LR n. 49/2009 e s.m.i. (Piano casa), nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica.



COMUNE DI GENOVA

Oltre a ciò il PUC vigente consente, in linea generale, l'incremento del 20% del volume esistente, limite che costituisce soglia fisiologica degli interventi di ampliamento, per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto definitivo (8 marzo 2015) pertanto, al fine di procedere all'applicazione della disciplina derogatoria stabilita dalla legge n. 24/2001 e smi per gli edifici esistenti alla data del 29 novembre 2014 occorre definirla quale contenuto autonomo rispetto alla disciplina del PUC ma coordinata con questo e riferita agli ambiti nei quali il PUC stesso si articola.

Considerato che la legge regionale, all'art. 7, comma 1, lettera c), numero 2), esclude dall'applicazione delle disposizioni che consentono interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda i "centri storici" pare opportuno, in coerenza con le caratteristiche del territorio comunale, stabilire quali ambiti urbanistici del vigente PUC debbano essere ricondotti alla generica definizione di legge.

Il PUC, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 27 (Struttura del Piano) della LR n. 36/1997 e smi, ha definito le specifiche caratteristiche dei diversi ambiti del territorio e la loro correlazione con le zone omogenee di cui all'art. 2 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 (vedi paragrafo "Articolazione del territorio e disciplina normativa" della Relazione descrittiva dell'apparato normativo di PUC). In particolare per quanto riguarda gli ambiti urbanizzati assimilati alla zona omogenea di tipo A del citato DM il PUC individua i seguenti ambiti urbani:

- Ambito di conservazione del Centro Storico Urbano (AC-CS): costituito dal tessuto urbano di impianto medievale e da parte dell'urbanizzazione ottocentesca, ...

- Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (AC-US): struttura urbana storica, nuclei storici minori, tessuti edilizi, ville ed edifici antichi di valore architettonico ...

- Ambito di Conservazione della via Antica Romana (AC-AR), sistema del paesaggio urbano strutturato lungo il percorso dell'antica romana di levante e di ponente ...

Risulta pertanto opportuno e coerente con le disposizioni di legge che in tali ambiti, riconducibili alla definizione di legge, la possibilità di effettuare incremento volumetrico venga regolata secondo le disposizioni del PUC nel rispetto delle Norme di Conformità - Disciplina paesaggistica di livello puntuale, delle norme progettuali di livello puntuale e delle ulteriori prescrizioni previste dalle Norme di Conformità - Disciplina urbanistico edilizia, con particolare riguardo al patrimonio edilizio da tutelare e conservare.

Va segnalato, in particolare, che nell'ambito AC-CS è prevista la conservazione e valorizzazione del patrimonio sulla base della minuziosa indagine estesa a tutti gli edifici del Centro Storico, attuata mediante la ricognizione puntuale di tutte le unità esistenti, ha portato alla redazione di schede architettoniche descrittive e di una mappatura sulla base delle quali sono state individuate le categorie di degli edifici e le relative prescrizioni normative e modalità di intervento.

Da evidenziare inoltre che le norme degli ambiti AC-US e AC-AR non fissano un limite per l'innalzamento delle quote di gronda e di colmo ma stabiliscono condizioni progettuali volte a regolare gli incrementi volumetrici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici stessi e ad armonizzare l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti, precisando altresì che, ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche.

Vanno inoltre richiamati gli adempimenti conseguenti alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1280/2012 e correlato parere motivato n. 27/2012, inerente la Valutazione Ambientale Strategica del progetto preliminare del PUC, che hanno posto le basi del progetto definitivo di PUC richiedendo il coerente sviluppo degli indirizzi enunciati nel progetto preliminare sulla base di più approfondite conoscenze dei caratteri fisici, morfologici, e paesistici del territorio e del patrimonio edilizio esistente, in linea col principio generale della sostenibilità ambientale delle scelte di Piano.

Con il nuovo PUC il Comune, anche in considerazione del parere motivato inerente la VAS, ha quindi sviluppato i "principi fondativi del Piano" attraverso l'individuazione di porzioni di territorio, sostanzialmente coincidenti con la città compatta, ove contenere le trasformazioni urbane limitando gli



COMUNE DI GENOVA

sviluppi urbani futuri e le attività edilizie al “costruire sul costruito”, e programmando per il territorio extraurbano interventi prevalentemente volti alla tutela ed al miglioramento della qualità dei luoghi con particolare attenzione alla valorizzazione delle loro identità.

Risulta in tal senso opportuno evidenziare la coerenza dell'applicazione dell'autonoma disciplina urbanistica per il recupero dei sottotetti, con particolare riguardo agli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, per quanto riguarda tutti gli ambiti di conservazione e di riqualificazione del PUC; a tal fine si riporta di seguito una tabella di sintesi degli interventi di ampliamento consentiti con riferimento ai singoli ambiti urbanistici del vigente PUC:

| AMBITI PUC | AMPLIAMENTO VOLUMETRICO CONSENTITO DAL PUC   | AMPLIAMENTO VOLUMETRICO LR 24/2001 E SMI |
|------------|--|--|
| AC-NI      | 20% del volume geometrico esistente<br>- nel limite del 20% della SA esistente   | SI                                       |
| AC-VP      | 20% del volume geometrico esistente (massimo 20 mq)<br>- nel limite del 20% della SA esistente   | SI                                       |
| AC-VU      | 20% del volume geometrico esistente<br>- nel limite del 20% della SA esistente   | SI                                       |
| AC-CS      | 20% del volume geometrico esistente (solo per categoria “c”)<br>- nel limite del 20% della SA esistente  | NO                                       |
| AC-US      | 20% del volume geometrico esistente<br>- nel limite del 20% della SA esistente   | NO                                       |
| AC-AR      | 20% del volume geometrico esistente<br>- nel limite del 20% della SA esistente   | NO                                       |
| AC-IU      | 20% del volume geometrico esistente<br>- nel limite del 20% della SA esistente   | SI                                       |
| AR-PR      | 20% del volume geometrico esistente<br>- nel limite del 20% della SA esistente<br>- fino al 50% della SA mediante recupero ai sensi art. 10bis)<br>- Art. 13) punto 8 (Piano casa) | SI                                       |
| AR-PA      | 20% del volume geometrico esistente<br>- nel limite del 20% della SA esistente<br>- Art. 13) punto 8 (Piano casa)  | SI                                       |
| AR-UR      | 20% del volume geometrico esistente<br>- nel limite del 20% della SA esistente<br>- fino al 30% mediante recupero di S.A. art. 10)<br>- Art. 13) punto 8 (Piano casa)              | SI                                       |
| AR-PU      | 20% del volume geometrico esistente<br>- nel limite del 20% della SA esistente   | SI                                       |
| AR-PI      | 20% del volume geometrico esistente<br>- nel limite del 20% della SA esistente   | SI                                       |



COMUNE DI GENOVA

Va inoltre rilevato che, come risulta dalla "Relazione descrittiva dell'apparato normativo", gli ambiti del PUC sono equiparati alle zone omogenee di cui al DM n. 1444/1968 (cfr. seguente tabella):

| D.M.<br>2.4.68 | AMBITI PUC  | SIGLA |
|----------------|---|-------|
| A              | Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico | AC-VP |
|                | Ambito di conservazione del verde urbano strutturato                        | AC-VU |
|                | Ambito di conservazione del Centro Storico Urbano                           | AC-CS |
|                | Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico                        | AC-US |
|                | Ambito di Conservazione della via Antica Romana                             | AC-AR |
|                | Ambito complesso per la valorizzazione del litorale                         | ACO-L |
| B              | Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico                           | AC-IU |
|                | Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale                       | AR-UR |
| D              | Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo- urbano                   | AR-PU |
|                | Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo- industriale              | AR-PI |
| E              | Ambito di conservazione del territorio non insediato                        | AC-NI |
|                | Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale            | AR-PR |
|                | Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola                | AR-PA |
| F              | Sistema delle infrastrutture e dei servizi                                  | SIS   |

Il medesimo documento "Relazione descrittiva dell'apparato normativo" di seguito rappresenta le caratteristiche di ciascun ambito omogeneo, e nella disciplina di PUC sono individuate le dotazioni di standard urbanistici correlati alla creazione di nuove superfici abitabili, applicabili nel caso in cui gli interventi oggetto della presente disciplina generino nuove unità immobiliari in numero superiore al doppio di quelle esistenti.

Inoltre, tenuto conto che già il PUC consente, in linea generale, l'incremento del 20% del volume esistente, limite che costituisce soglia fisiologica degli interventi di ampliamento, per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto definitivo (8 marzo 2015), si ritiene che l'applicazione dell'ampliamento volumetrico, come previsto dalla Legge regionale n. 24/2001 e s.m.i., in tutte le zone di PUC - fatte salve le condizioni stabilite dalla specifica disciplina introdotta - possa considerarsi compatibile con il complessivo equilibrio urbanistico del PUC.

Per quanto riguarda la stima delle potenzialità applicative, in ragione dei possibili effetti sull'ambiente posto che, in ragione delle caratteristiche di ampiezza del territorio e di varietà delle costruzioni esistenti, risalenti ad epoche molto diverse, non appare possibile ottenere un dato attendibile sul numero di sottotetti recuperabili esistente, si richiama quanto evidenziato in merito alla vigente disciplina di PUC, che già consente ampliamenti volumetrici, e che la disciplina di che trattasi non si applica agli edifici esistenti al 29 novembre 2014 ricadenti nelle aree sensibili, come individuate nell'allegato A alla L.R. n. 32/2012 e s.m.i..



COMUNE DI GENOVA

## Disciplina Urbanistica per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Coerentemente gli obiettivi della legge di contenere il consumo di suolo e i consumi energetici e di migliorare le condizioni per l'utilizzo di locali privi di abitabilità, la disciplina consente l'applicazione delle disposizioni di legge su tutto il territorio comunale in deroga alle specifiche condizioni e parametri stabiliti dal PUC ad esclusione degli edifici ricadenti in Aree sensibili sotto il profilo ambientale, di cui all'allegato A della LR n. 32/2012 e smi, mentre solo per quanto riguarda gli interventi comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda sono esclusi gli ambiti di PUC espressamente richiamati in quanto assimilati alla definizione di legge "centri storici".

Con la deliberazione di Consiglio comunale deve essere definita la pertinente disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5, quale contenuto autonomo rispetto alla disciplina del PUC, i cui elementi sostanziali sono:

Ai sensi della LR n. 24/2001 e smi negli edifici legittimamente esistenti al 29 novembre 2014 è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5, in deroga alla disciplina del PUC, nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'articolo 1, comma 2, e di tutti i parametri, condizioni, limiti e modalità previsti dalla legge, nonché delle seguenti ulteriori condizioni:

- con riferimento all'art. 7, comma 1, lettera c), numero 2), della LR n. 24/2001 e smi gli interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei sottotetti non possono riguardare immobili compresi negli ambiti storici AC-CS, AC-US e AC-AR;

Nella determinazione degli incrementi consentiti dal PUC non potrà essere computata la maggior Superficie Agibile derivante dal recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5.

Sono in ogni caso esclusi dall'applicazione delle presenti disposizioni gli edifici ricadenti in aree sensibili sotto il profilo ambientale nei casi indicati nell'allegato A della LR n. 32/2012 e smi.

## Esclusione della verifica di assoggettabilità a VAS

Riguardo ai possibili effetti conseguenti all'applicazione delle regole inerenti l'incremento volumetrico previste dalla LR n. 24/2001 e smi, va in primo luogo ribadito che, rispetto a tali misure, è stata definita la relazione con gli ampliamenti consentiti dal PUC, stabilendo in particolare che la maggior Superficie Agibile derivante dal recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 non potrà essere considerata ai fini dell'applicazione delle disposizioni di PUC che disciplinano gli interventi di incrementi superficiali e volumetrici, rendendo di fatto l'incremento di cui alla presente disciplina un "*una tantum*", non cumulabile al fine dell'applicazione delle predette norme di piano.

Sono comunque esclusi dall'applicazione delle specifiche disposizioni gli immobili ricadenti in Aree sensibili sotto il profilo ambientale nei casi indicati nell'allegato A della LR n. 32/2012 e smi, al fine di non determinare interferenze con tali profili ambientali sensibili.

Le considerazioni svolte consentono di stabilire che, pur trattandosi di disciplina derogatoria rispetto alle generali disposizioni di PUC, la definizione della specifica disciplina per il recupero dei sottotetti non determina incremento del carico urbanistico del piano e, inoltre, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, lasciando invariati la componente strategica e strutturale del piano, l'assetto territoriale della componente urbanistico-edilizia e la componente geologica.

21.02.2019

Il Dirigente  
Dott. Paolo Berio

Il Direttore  
Arch. Laura Petacchi



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2018-DL-401 DEL 07/11/2018 AD OGGETTO:  
DISCIPLINA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI  
SOTTOTETTI, IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI CUI  
ALL'ART. 7, COMMA 1, L.R. 24/2001 E S.M.I., AD OGGETTO: “  
RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI”**

|   |
|---|
| <p align="center"><b>PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)</b></p> |
|---|

|  |
|--|
| <p>Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento</p> |
|--|

27/02/2019

Il Dirigente Responsabile  
Dr. Paolo Berio

Il Dirigente Responsabile  
Arch. Laura Petacchi