



Comune di Diano Marina

Provincia di Imperia
"Riviera dei Fiori"



CERTIFICATE NO. 28626
Comune certificato
UNI EN ISO 14001

Settore 7° Edilizia Privata - Urbanistica

**DISCIPLINA URBANISTICA ART. 7 LEGGE REGIONALE N. 24/2001 COME
SOSTITUITO DALLA LEGGE REGIONALE N. 29/2016**

RELAZIONE E NORME

Diano Marina, li

20 FEB. 2017



IL RESPONSABILE DEL SETTORE 7°
EDILIZIA PRIVATA- URBANISTICA
L'INGEGNERE CAPO

- Dott. Ing. Riccardo VOLPARA -

RELAZIONE

- Incremento Carico Urbanistico.

La disciplina urbanistica di cui all'ALLEGATO G alle Norme del P.U.C.: DISCIPLINA URBANISTICA ART. 7 LEGGE REGIONALE N. 24/2001 COME SOSTITUITO DALL'ART. 37 DELLA LEGGE REGIONALE N. 29/2016 ed alle "Norme relative all'Allegato G" si stima comporti incrementi del carico urbanistico rispetto a quanto stabilito dal Piano Urbanistico Comunale come segue:

- è stimabile nullo il carico insediativo aggiuntivo relativo agli interventi di recupero dei sottotetti che non comportano modificazioni della sagoma dell'edificio esistente e per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei locali di cui all'Art. 5 della Legge Regionale n. 24/2001 come modificata con Legge Regionale n. 30/2014, in quanto tali recuperi possono essere effettuati anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia con applicazione dell'Art. 78 della Legge Regionale n. 16/2008 e ss. mm. e ii. che prescindano dalla presente disciplina urbanistica ed inoltre in quanto le "Norme relative all'Allegato G", tra l'altro, prescrivono che gli interventi di recupero a fini abitativi dei locali di cui all'Art. 5 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss. mm. e ii. sono realizzabili "una tantum", con esclusione dei piani terra e dei piani interrati e semiinterrati in aree inondabili, in misura inferiore a:

- 35 mq Su per alloggi con $Su > 50$ mq;
- 25 mq Su per alloggi con $Su < o = 50$ mq;

e che gli interventi di recupero a fini turistico ricettivi dei locali di cui all'Art. 5 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss. mm. e ii. sono realizzabili, con esclusione dei piani terra e dei piani interrati e semiinterrati in aree inondabili, senza conseguente aumento della capacità ricettiva (si vedano quali riferimenti normativi:

- l'Art. 3, ultimo capoverso, del Decreto 2 Aprile 1968, n. 1444;
- l'Art. 33 della Legge Regionale n. 36/1997 e ss. mm. e ii.;
- l'Art.93, comma 1., punto 1.14) delle Norme del Piano Urbanistico comunale vigente);

- per quanto riguarda il carico insediativo aggiuntivo relativo agli interventi di recupero dei sottotetti che comportano modificazioni della sagoma dell'edificio esistente:

- non si considerano gli interventi realizzati nel periodo 2001 – 2014 nelle zone TUS in quanto le "Norme relative all'Allegato G" di cui alla presente disciplina urbanistica dispongono che l'applicazione dell'ALLEGATO G alle Norme del P.U.C.: DISCIPLINA URBANISTICA ART. 7 LEGGE REGIONALE N. 24/2001 COME SOSTITUITO DALL'ART. 37 DELLA LEGGE REGIONALE N. 29/2014 concernente i locali sottotetto se comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda non può riguardare, tra gli altri, gli immobili ricadenti nei centri storici (tessuti TUS e TUC);

- non si considerano in ipotesi gli interventi realizzati nel periodo 2001 – 2014 nelle zone TUL3, TPA, TALA, S.U.A. Z.S.9, TN/TAE, TAS, TRZ/TA, in quanto le relative progettazioni sostanzialmente sfruttano a livelli massimi le altezze stabilite dal P.U.C. in tali zone (sia l'Allegato G che l'Norme relative all'Allegato G" prescrivono l'altezza massima per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura non superiore ad un metro, fatta salva la maggiore altezza prevista dal vigente

Piano Urbanistico Comunale e prescrivono quale altezza non oltrepassabile l'altezza massima prevista dal vigente Piano Urbanistico Comunale), fatto salvo quanto di seguito riportato relativamente agli interventi di sostituzione edilizia ai sensi della Legge Regionale n. 49/2009 e ss. mm. e ii. con realizzazioni di nuovi edifici con sottotetto realizzato nel periodo 2009 – 2014 e fatto salvo l'incremento cautelativo del risultato delle verifiche di seguito riportate pari al 50% del carico insediativo aggiuntivo;

- non si considerano in ipotesi gli interventi realizzati nel periodo 2001 – 2014 nelle zone TUL1 e TUL/TA, in quanto in tali zone sostanzialmente sono stati effettuati interventi di ampliamento di edifici esistenti e non di nuove costruzioni ed in quanto le zone TUL1 e TUL/TA sono prive di indici edificatori, fatto salvo quanto di seguito riportato relativamente agli interventi di sostituzione edilizia ai sensi della Legge Regionale n. 49/2009 e ss. mm. e ii. con realizzazioni di nuovi edifici con sottotetto realizzato nel periodo 2009 – 2014 e fatto salvo l'incremento cautelativo del risultato delle verifiche di seguito riportate pari al 50% del carico insediativo aggiuntivo;
- dalla verifica di pratiche edilizie relative a nuove costruzioni residenziali nelle zone TUL2 e TRZ/A (tessuti residuali rispetto ai tessuti ed alle zone di cui sopra in cui risultano realizzate nuove volumetrie residenziali e turistico ricettive in applicazione del Piano Urbanistico Comunale vigente) è emerso il seguente carico insediativo aggiuntivo ipotizzabile per edifici con sottotetto realizzato nel periodo 2001 - 2014:

Pratica n. 4587/02:	circa n. 8 abitanti;
Pratica n. 4810/04 BIS:	circa n. 5 abitanti;
Pratica n. 4897/05:	circa n. 7 abitanti;
Pratica n. 4924/05:	circa n. 0 abitanti;
Pratica n. 5096/07:	circa n. 6 abitanti;
Pratica n. 5350/09:	circa n. 0 abitanti;
Pratica n. 5425/09:	circa n. 3 abitanti;
Totale zona TUL2:	circa n. 29 abitanti;

Pratica n. 5225/08:	circa n. 15 abitanti;
Totale zona TRZ/A:	circa n. 15 abitanti;

per un incremento totale del carico urbanistico ipotizzabile nelle zone TUL2 e TRZ/A pari a **circa n. 44 abitanti**;

- dalla verifica di pratiche edilizie relative a interventi di sostituzione edilizia ai sensi della Legge Regionale n. 49/2009 e ss. mm. e ii. con realizzazioni di nuovi edifici nel periodo 2009 - 2014 è emerso il seguente carico insediativo aggiuntivo ipotizzabile per edifici con sottotetto realizzato nel periodo 2009 - 2014:

Pratica n. 5277/08 (TUL1):	circa n. 3 abitanti;
Pratica n. 5649/11 (TUL1):	circa n. 3 abitanti;
Pratica n. 5710/11 (TUL3):	circa n. 2 abitanti;
Pratica n. 5763/12 (TAS):	circa n. 1 abitante;

Pratica n. 5791/13 (TUL1): circa n. 2 abitanti.

per un incremento totale del carico urbanistico ipotizzabile per interventi di sostituzione edilizia ai sensi della Legge Regionale n. 49/2009 e ss. mm. e ii. per edifici con sottotetto realizzato nel periodo 2009 – 2014 pari a **circa n. 11 abitanti**.

Per quanto sopra emerge che l'incremento totale del carico urbanistico ipotizzabile nelle zone TUL2 e TRZ/A e per interventi di sostituzione edilizia ai sensi della Legge Regionale n. 49/2009 e ss. mm. e ii. per edifici con sottotetto realizzato nel periodo 2001 – 2014 risulta pari a **circa n. 55 abitanti**.

Tale dato viene cautelativamente incrementato nel seguito di circa il 50% per tenere conto degli interventi, in ipotesi non considerati, che hanno prodotto sottotetti di nuova realizzazione recuperabili ai sensi della Legge Regionale n. 24/2001 e ss. mm. e ii. nelle zone TUL3, TPA, TALA, S.U.A. Z.S.9, TNI/TAE, TAS, TRZ/TA, TUL1 e TUL/TA.

Il sopraccitato incremento del 50% assorbe altresì eventuali regolarizzazioni di sottotetti recuperabili ai sensi della Legge Regionale n. 49/2009 e ss. mm. e ii. realizzati nel periodo 2001 – 2014.

Risulta pertanto l'incremento totale del carico urbanistico ipotizzabile sull'intero territorio comunale pari a (circa n. 55 abitanti x 1,50) = **circa 83 abitanti**.

Rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente (elaborato Struttura del Piano Allegato all'Atto C.C. n. 02 del 26/01/01 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 16/01/2002), che prevede quale peso insediativo dello stesso n. 19.290 abitanti fluttuanti, l'incremento totale del carico urbanistico ipotizzabile sull'intero territorio comunale pari a circa 83 abitanti risulta avere un'incidenza percentuale pari a circa $(83/19.290 \times 100) =$ **circa 0,42%**.

Per gli interventi di recupero dei sottotetti che la lett. a) del comma 5. dell'Art. 2 della Legge Regionale n. 24/2001 come modificata con Legge Regionale n. 30/2014 assoggetta a rilascio di permesso di costruire (interventi che comportano modificazioni della sagoma dell'edificio esistente) si ritiene di applicare una prestazione ulteriore rispetto a quanto richiesto dal comma 6. dell'Art. 2 della Legge Regionale n. 24/2001 come modificata con Legge Regionale n. 30/2014 pari alla cessione di 18 mq di spazi pubblici/abitante da insediare ai sensi dell'Art. 3 del Decreto n. 1444/1968 o, in alternativa, alla monetizzazione di tali aree.

L'obbligo di cessione degli spazi pubblici o, in alternativa, la sua monetizzazione, è prescritta nelle "Norme relative all'Allegato G".

Diano Marina, lì **20 FEB. 2017**



**IL RESPONSABILE DEL SETTORE 7°
EDILIZIA PRIVATA- URBANISTICA
L'INGEGNERE CAPO
- Dott. Ing. Riccardo VOLPARA -**

“Norme relative all’Allegato G”

L’applicazione dell’ALLEGATO G alle Norme del P.U.C.: DISCIPLINA URBANISTICA ART. 7 LEGGE REGIONALE N. 24/2001 COME SOSTITUITO DALL’ART. 37 DELLA LEGGE REGIONALE N. 29/2014 concernente gli interventi di recupero a fini abitativi o turistico ricettivi dei locali sottotetto se comportanti modificazioni delle altezze di colmo e di gronda non può riguardare i seguenti immobili:

- vincolati come beni culturali ai sensi della parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’Articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni e integrazioni;
- ricadenti nei centri storici (tessuti TUS e TUC);
- ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o atti di pianificazione territoriale oppure ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiale;
- ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico – ricettive;
- ricadenti, in base alle indicazioni dell’assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti i regimi normativi “aree urbane con valori di immagine” (IU), “nuclei isolati” ed “aree non insediate” in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE);

e deve prevedere:

- altezza massima per l’innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura non superiore ad un metro, fatta salva la maggiore altezza prevista dal vigente Piano Urbanistico Comunale;
- altezza non oltrepassabile: altezza massima prevista dal vigente Piano Urbanistico Comunale;
- serbatoi di accumulo dell’acqua potabile con capacità di autonomia idonea a soddisfare il fabbisogno idrico del carico insediativo aggiuntivo per n. 3 (tre) giorni consecutivi;
- sistemi di depurazione idonei a consentire l’immissione delle acque reflue sul suolo o nelle acque superficiali fino ad avvenuto e funzionante collegamento del sistema fognario del Comune di Diano Marina al depuratore di Imperia.

Gli interventi di recupero a fini abitativi dei locali di cui all’Art. 5 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss. mm. e ii. sono realizzabili “una tantum”, con esclusione dei piani terra e dei piani interrati e semiinterrati in aree inondabili, in misura inferiore a:

- 35 mq Su per alloggi con $Su > 50$ mq;
- 25 mq Su per alloggi con $Su < o = 50$ mq.

Gli interventi di recupero a fini turistico ricettivi dei locali di cui all’Art. 5 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss. mm. e ii. sono realizzabili, con esclusione dei piani terra e dei piani interrati e semiinterrati in aree inondabili, senza conseguente aumento della capacità ricettiva.

Gli interventi di recupero a fini abitativi o turistico ricettivi dei sottotetti e dei locali di cui all’Art. 5 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss. mm. e ii. sono realizzabili:

- nel rispetto delle disposizioni di cui Legge Regionale n. 24/2001 e ss. mm. e ii., in particolare dell’Art. 1, comma 2., di tale normativa;
- nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle relative coperture;
- nel rispetto della pendenza massima di 30° (gradi) delle falde delle coperture, dell’ampliamento volumetrico massimo pari al 20% del volume geometrico dell’edificio esistente e del rapporto aero-illuminante non inferiore a un sedicesimo (1/16);



- senza comportare modifiche delle quote e dei profili tali da peggiorare le condizioni di deflusso;
e, per gli interventi che comportano 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.

Per gli interventi di recupero a fini abitativi o turistico ricettivi dei locali sottotetto che comportano modificazioni della sagoma dell'edificio esistente si dovrà cedere al Comune di Diano Marina o, in alternativa monetizzare a favore del Comune stesso, spazi pubblici nella misura di 18 mq /abitante da insediare ai sensi dell'Art. 3 del Decreto n. 1444/1968.

E' vietato qualsiasi intervento ai sensi della Legge Regionale n. 24/2001 e ss. mm. e ii. in aree a suscettività al dissesto medio-alta.



IL RESPONSABILE DEL SETTORE 7°
EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA
L'INGEGNERE CAPO
- Dott. Ing. Riccardo VOLPARA -

20 FEB 2017