COMUNE DI ROCCHETTA VARA
Provincia della Spezia

PIANO URBANISTICO COMUNALE SEMPLIFICATO DEL COMUNE DI ROCCHETTA DI VARA

E1

RELAZIONE RECEPIMENTO NEL PUC

Art.li 29bis, 29ter, 29quater, 29quinquies

RELAZIONE RECEPIMENTO NEL PUC Art.li 29bis, 29ter, 29quater, 29quinquies della L.R. 36/97 e s.m.

PREMESSA

Il comune di Rocchetta di Vara ha tra i suoi obiettivi quello di RIQUALIFICARE il patrimonio edilizio esistente anche in quei casi in cui il costruito non ha più seguito, sia per i mutati stili di vita legati all'abbandono delle pratiche agricole, sia per la diffusione di nuovi materiali e tecnologie, quella comune tradizione locale che utilizzava i materiali presenti nel territorio e li componeva spontaneamente, mediante una cultura data dall'esperienza, in forme funzionali all'uso di un abitare strettamente legato alla pratica agricola. La tipologia a corte ancora riconoscibile quale matrice dei nuclei storici componeva infatti attorno ad uno spazio privato funzioni di ricovero degli animali, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Dal dopoguerra in poi, per una forma di "modernizzazione" che ha coinvolto ogni territorio si è costruito senza più tener conto della tradizione con materiali offerti dal mercato come nuovi ed eterni – si pensi all'introduzione del cemento-amianto (eternit) che è stato usato per coperture, cappe, canne fumarie, tubi, ecc. - ed alle forme degli edifici non più correlate tra loro e al contesto ma isolate e personalizzate tanto da diventare un panorama eterogeneo di individui con nessuna relazione al territorio di appartenenza.

Anche nei piccoli aggregati storici la modernizzazione ha influenzato le ristrutturazioni edilizie facendo perdere agli edifici quei caratteri peculiari che si legavano al paesaggio con la conseguenza che ampliamenti, scale esterne, coperture, eseguite con materiali incongrui o con forme non integrate nell'organismo, hanno modificato, in alcuni casi, in senso non più recuperabile il patrimonio storico.

Per questa ragione il PUC prevede anche per modesti tessuti storici isolati (TSI) il regime di riqualificazione (RQ) al fine di permettere opere di miglioramento in quei casi in cui l'edificio o il complesso di edifici hanno subito tali modifiche o alterazioni da non consentirne un riconoscimento di valore storico con elementi o strutture da conservare. Allo stesso modo in questi nuclei si possono trovare edifici non residenziali (ex stalle o depositi) che hanno perso da molto tempo per abbandono dell'attività agricola la loro funzione, spesso costruite con materiali precari che non ne garantiscono la sicurezza. Una demolizione di queste costruzioni, che non presentano caratteri testimoniali, può creare spazi a giardino vitali per l'edificato residenziale e creare credito edilizio da spendere nello stesso ambito o in altri ambiti.

Nel territorio comunale, inoltre, il Piano di Bacino indica come zone a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata il nucleo storico di Piceda (RQ-TPAra) a rischio ambientale, in questo caso gli interventi consentiti per il patrimonio edilizio esistente si limitano alla manutenzione ordinaria e straordinaria o ristrutturazione senza aumento di volume, pertanto il ricorso alla delocalizzazione viene incentivato con una premialità volumetrica, per costruire in altro ambito, che arriva al 50% del volume. Analogamente per il patrimonio edilizio esistente in zona di produzione agricola (TPA) a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata sarà possibile delocalizzare con questa premialità.

Nel centro di Rocchetta di Vara, inoltre, il Piano di Bacino indica come zone ad Aree Esondabili a rischio ambientale tutta l'area che va dal Canale di Rocchetta alla strada provinciale per Zignago dove sono presenti tessuti edilizi eterogenei (TEE) in riqualificazione ed a rischio ambientale. Un argine per limitare questa pericolosità, dopo l'alluvione del 2011, è stato costruito ma per rendere quest'area sicura dal punto di vista idrogeologico occorrono altri costosi interventi. In questa situazione è possibile delocalizzare con premialità.

Negli ambiti RQ-TEE sia in zona densa (area B per il D.M. 1444/68) sia in zona con minore densità (area C per il D.M. 1444/68) sarà sempre possibile per migliorare le caratteristiche dell'edificio esistente demolire e ricostruire o nello stesso lotto o altrove nelle condizioni espresse dalla **SOSTITUZIONE EDILIZIA** di cui all'art. 14 della L.R. 16/2008 qui di seguito riportato:

1. *Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico e ambientale e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.*

2. *Tali interventi:*

a) *sono disciplinati dallo strumento urbanistico generale (PUC) alla stregua di interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o utilizzazione insediativa (I.U.I.), previa definizione dei parametri urbanistico-edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale tenuto conto dei caratteri paesaggistici, urbanistici e ambientali, delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario, o in altra specifica zona o ambito individuati come idonei dallo strumento urbanistico e comunque in conformità alle indicazioni del vigente P.T.C.P.;*

b) *devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e di ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.*

RECEPIMENTO NEL PUC DEGLI Art.li 29bis, 29ter, 29quater, 29quinquies della L.R. 36/97 e s.m.

ART. 29bis - PEREQUAZIONE URBANISTICA

Si riporta di seguito l'articolo con l'applicazione nel PUC di Rocchetta di Vara per i soli ambiti in RIQUALIFICAZIONE :

1. *Il PUC può prevedere per la sua attuazione forme di perequazione urbanistica al fine di assicurare l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati dalle previsioni relative … agli ambiti di riqualificazione, con esclusione di quelli di presidio ambientale, stabilendone i criteri e le modalità operative, in coerenza con le indicazioni degli atti di pianificazione territoriale di livello sovracomunale.*
2. *Per l'attuazione delle previsioni edificatorie derivanti dall'applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa (**I.U.I.**)… agli ambiti di riqualificazione, con esclusione di quelli di presidio ambientale, il PUC può individuare … gli edifici esistenti **da conservare e quelli da demolire**, le aree ove concentrare la nuova edificazione … anche al fine della **gestione dei crediti** edilizi di cui all'art. 29 ter e all'applicazione delle **norme di compensazione** di cui all'art. 29 quater.*
3. *La perequazione urbanistica …*

Una importante regola di perequazione urbanistica che si applica con il PUC di Rocchetta di Vara è quella che stabilisce che a fronte di un restauro filologico – senza ampliamenti - su manufatti di valore testimoniale viene concessa la costituzione di un **credito edilizio del 30% del volume geometrico oggetto di restauro** da utilizzare in ambito agricolo (RQ-TPA) o in tessuti eterogenei RQ-TEE delle zone con densità fondiaria inferiore a 0,42 mq SU/mq St (zone C).
I caratteri che consentono di identificare gli edifici di pregio sono indicati all'art. 20 delle Norme Generali del PUC. All'interno dei centri storici in regime di conservazione (CE) che caratterizzano l'abitato del territorio comunale di Rocchetta di Vara, in particolare Rocchetta capoluogo, Suvero, Veppo, Beverone, Garbugliaga e Stadomelli, nel loro nucleo storico, dove gli interventi edilizi consentiti sono limitati alla conservazione dei caratteri peculiari degli edifici (senza ampliamenti o estremamente limitati nella misura del 10% per ragioni igieniche-funzionali se ben integrati nella scatola muraria), si rileva nelle pertinenze di questi centri storici un certo disordine creato da manufatti incongrui eseguiti in materiali diversi senza regole evidenziando una certa casualità dell'insieme. L'esigenza emersa dagli abitanti è quella di poter disporre di un ripostiglio-legnaia dove riporre il materiale dato che l'uso di stufe economiche o camini è ancora molto vivo e la disponibilità di boschi di proprietà, in cui praticare una sana coltura del legname, non manca. Per questa ragione a fronte di una razionalizzazione delle aree di pertinenza con demolizione dei manufatti precari sarà possibile, anche in centro storico, eseguire **nuove costruzioni di manufatti** a questo scopo con volume chiuso max 9 mc o aperto su un lato max 12 mc in muratura portante in pietra a vista o intonacata con copertura a falda e manto in laterizio possibilmente aderente a muratura di terrazzamenti o di confine del lotto, previo accordo tra vicini, opportunamente schermato da vegetazione quando risultino visibili da spazi pubblici.

ART. 29ter – RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E CREDITO EDILIZIO

Si riporta di seguito l'articolo con l'applicazione nel PUC di Rocchetta di Vara per i soli ambiti in RIQUALIFICAZIONE :

1. *Il PUC può individuare negli ambiti … gli edifici o complessi di edifici esistenti suscettibili di riqualificazione edilizia o urbanistica caratterizzati da:*
   a) condizioni di rischio idraulico o di dissesto idrogeologico;
   b) condizioni di incompatibilità per contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito … o per tipologia edilizia;
   c) situazioni di degrado strutturale, funzionale od igienico-sanitario che richiedono un insieme sistematico di opere od interventi;
   d) …
2. *Ove gli interventi di cui al comma 1 prevedano la demolizione totale o parziale dei fabbricati, il PUC stabilisce i parametri per l'utilizzazione del corrispondente credito edilizio in funzione della destinazione d'uso degli edifici da demolire ed individua gli ambiti … nei quali tale credito può essere trasferito, anche con tempistiche di utilizzo differite, fissando le relative percentuali di utilizzo per l'attuazione degli interventi previsti … negli ambiti secondo la rispettiva disciplina.*
3. *Per credito edilizio s'intende la quantità di superficie agibile (**S.A**.) della costruzione esistente oggetto di demolizione eventualmente ridotta in relazione alla destinazione d'uso degli edifici da demolire in base ai coefficienti previsti dal PUC in funzione degli obiettivi di riqualificazione urbanistica perseguiti. Non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio gli edifici realizzati in assenza o difformità dai prescritti titoli abilitativi edilizi e paesaggistici, se non previa loro regolarizzazione.*
4. *I crediti edilizi sono negoziabili e trasferibili tra i soggetti interessati, previa trascrizione ai sensi dell'**articolo 2643 del Codice Civile**, e sono annotati in apposito registro tenuto dal Comune, consultabile da parte di chiunque con le stesse modalità di consultazione del PUC, nel quale sono riportati:*
   a) il soggetto titolare del credito edilizio e gli estremi del titolo edilizio con il quale è stato assentito l'intervento di demolizione e riconosciuto il corrispondente credito edilizio derivante dall'applicazione delle regole fissate nel PUC ai sensi del comma 3;
   b) i soggetti divenuti titolari del credito edilizio a seguito di successivi atti di trasferimento e gli estremi dei relativi atti oggetto di trascrizione;
   c) gli estremi del titolo edilizio con il quale il credito edilizio è stato utilizzato in tutto o in parte, con indicazione della data di sua estinzione o della eventuale quantità residua utilizzabile.

Nel PUC di Rocchetta di Vara la demolizione e ricostruzione, totale o parziale, degli edifici incongrui si configura come SOSTITUZIONE EDILIZIA ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2008 e s.m. che, dal punto di vista urbanistico rappresenta una "nuova costruzione" con titolo edilizio diretto. La sostituzione edilizia genera un "credito" che può essere utilizzato o trascritto in apposito registro comunale ed è negoziabile e trasferibile tra soggetti interessati.

1) Demolizione dell'edificio esistente e <u>ricostruzione altrove</u> con attribuzione di incremento volumetrico usabile tutto nel lotto di ricostruzione o solo in parte e formazione di credito edilizio

a) Non ammessa in ambiti di Conservazione (CE);

b) Ammessa la demolizione parziale o totale degli edifici incongrui presenti nei nuclei di corti agricole (RQ-TSI) con ricostruzione nell'adiacente zona agricola (RQ-TPA) con incremento del 35% del volume demolito utilizzabile totalmente nel lotto di ricostruzione o solo in parte con formazione di credito edilizio per la parte di volume non utilizzato;

c) Ammessa la demolizione totale degli edifici in aree a rischio ambientale (RQ-TSI-ra, RQ-TPA-ra, RQ-TEE-ra) con incremento del 50% del volume demolito utilizzabile per ampliamento degli edifici esistenti in ambiti di riqualificazione (RQ-TEE zona C) o ricostruzione in ambiti di completamento (CO-ATE) e formazione di credito edilizio per la parte di volume non utilizzato;

d) Ammessa la demolizione parziale o totale degli edifici (residenziali, non residenziali, pertinenziali) incongrui presenti nei tessuti edilizi eterogenei (RQ-TEE) con ricostruzione nell'adiacente ambito agricolo (RQ-TPA) con incremento del 35% del volume demolito utilizzabile totalmente nel lotto di ricostruzione o solo in parte con formazione di credito edilizio per la parte di volume non utilizzato;

e) Non ammessa in ambiti di completamento (CO-ATE);
f) Ammessa la demolizione parziale o totale degli edifici (residenziali, non residenziali, pertinenziali) incongrui con ricostruzione in ambito agricolo (RQ-TPA) con incremento del 35% del volume demolito utilizzabile totalmente nel lotto di ricostruzione o solo in parte con formazione di credito edilizio per la parte di volume non utilizzato;
g) Non ammessa in ambito di presidio ambientale (RQ-TPrA);
h) Non ammessa in territori boschivi, prativi e naturali (TPBN);

2) Demolizione e ricostruzione dell'edificio nel lotto originario con utilizzo totale o parziale dell'incremento ammesso dal PUC e con formazione di credito edilizio
a) Non ammessa in ambiti di Conservazione (CE);
b) Non ammessa nei nuclei di corti agricole (RQ-TSI);
c) Non ammessa in aree a rischio ambientale (RQ-TSI-ra, RQ-TPA-ra, RQ-TEE-ra);
d) Non ammessa nei tessuti edilizi eterogenei (RQ-TEE) con densità edilizia superiore a 0,42 mq/mq (zone B per il D.M. 1444/68). Ammessa nei tessuti edilizi eterogenei (RQ-TEE) con densità edilizia inferiore a 0,42 mq/mq (zone C per il D.M. 1444/68) per edifici incongrui (residenziali, non residenziali, pertinenziali) con ricostruzione nel lotto originario con incremento del 40% del volume demolito utilizzabile totalmente o solo in parte con formazione di credito edilizio per la parte di volume non utilizzato;
e) Non ammessa negli ambiti di completamento (CO-ATE);
f) Ammessa la demolizione parziale o totale degli edifici (residenziali, non residenziali, pertinenziali) incongrui con ricostruzione nel lotto originario con incremento del 40% del volume demolito utilizzabile totalmente o solo in parte con formazione di credito edilizio per la parte di volume non utilizzato;
g) Non ammessa in ambito di presidio ambientale (RQ-TPrA);
h) Non ammessa in territori boschivi, prativi e naturali (TPBN);

3) Demolizione e ricostruzione dell'edificio nel lotto originario con sagoma e localizzazione diverse senza incremento volumetrico e con formazione di credito edilizio
a) Non ammessa in ambiti di Conservazione (CE);
b) Ammessa la demolizione degli edifici incongrui presenti nei nuclei di corti agricole (RQ-TSI) con ricostruzione nel lotto originario con sagoma e localizzazione diverse senza incremento volumetrico e con formazione di un credito edilizio del 30% del volume demolito utilizzabile totalmente o parzialmente in altro lotto dello stesso ambito o in altro ambito (RQ-TEE zona C);
c) Non ammessa in aree a rischio ambientale (RQ-TSI-ra, RQ-TPA-ra, RQ-TEE-ra);
d) Ammessa la demolizione degli edifici incongrui presenti nei tessuti eterogenei (RQ-TEE) con ricostruzione nel lotto originario con sagoma e localizzazione diverse senza incremento volumetrico e con formazione di un credito edilizio del 30% del volume demolito utilizzabile totalmente o parzialmente in altro lotto dello stesso ambito;
e) Non ammessa negli ambiti di completamento (CO-ATE);
f) Ammessa la demolizione degli edifici incongrui (residenziali, non residenziali, pertinenziali) con ricostruzione nel lotto originario con sagoma e localizzazione diverse senza incremento volumetrico e con formazione di un credito edilizio del 30% del volume demolito utilizzabile totalmente o parzialmente in altro lotto dello stesso ambito;
g) Non ammessa in ambito di presidio ambientale (RQ-TPrA);
h) Non ammessa in territori boschivi, prativi e naturali (TPBN);

La costruzione del nuovo edificio deve configurarsi come miglioramento della qualità del costruito sia in senso formale-tipologico, sia in senso ambientale (contenimento dei consumi energetici, della permeabilità del suolo, del ciclo dell'acqua e suo riuso, ecc.), sia nella sicurezza sismica ed idrogeologica e nella percezione paesaggistica (uso dei

materiali locali, dei colori della tradizione e utilizzo delle specie vegetali autoctone per le pertinenze).

La modifica del confine dell'ambito nella misura di 10 ml per l'eventuale ricostruzione all'interno del lotto di proprietà non comporta variante al PUC.

ART. 29quater - COMPENSAZIONE URBANISTICA

Si riporta di seguito l'articolo con l'applicazione nel PUC di Rocchetta di Vara per i soli ambiti in RIQUALIFICAZIONE :

1. *In presenza di vincoli preordinati all'esproprio il PUC può stabilire, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro ed a fronte della cessione volontaria e gratuita del bene, l'attribuzione di diritti edificatori espressi in superficie agibile utilizzabili in ambiti ….previa stipula di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto interessato soggetta alle formalità stabilite all'art. 49, comma 4, per i titoli convenzionati, ferma restando la successiva annotazione del credito edilizio nel registro di cui all'art. 29ter, comma 4.*
2. *La compensazione di cui al comma 1 può altresì essere utilizzata come modalità di indennizzo nel caso di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio.*
3. *Al fine di acquisire immobili funzionali all'attuazione delle previsioni di realizzazione di servizi pubblici ed infrastrutture pubbliche, il Comune può procedere alla permuta con beni immobili di proprietà pubblica di valore tale da indennizzare gli immobili oggetto di dichiarazione di pubblica utilità.*

Mediante apposita convenzione tra il privato e l'Amministrazione comunale sarà possibile per i servizi in progetto nel PUC (verde e parcheggio a Beverone e parcheggio camper a Ponte Ramello) attivare come forma di indennizzo la possibilità di disporre di un diritto edificatorio espresso in superficie agibile (SA) utilizzabile negli ambiti di completamento (CO-ATE) di Beverone e Stadomelli Ramello. Allo stesso modo sarà possibile applicare l'art. 29 quater della L.R. 36/97 anche per nuovi servizi che l'Amministrazione, nel corso degli anni, intenda programmare per pubblica utilità senza che questo costituisca variante al PUC.

ART. 29quinquies – MISURE DI INCENTIVAZIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Si riporta di seguito l'articolo con l'applicazione nel PUC di Rocchetta di Vara per i soli ambiti in RIQUALIFICAZIONE :

1. *In attuazione dell'art. 2bis del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e s.m. e i. ed in attuazione[1] del Regolamento Regionale 25 luglio 2017 n. 2, il PUC, per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle aree urbane mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione, può prevedere:*
   a) *premialità costituite da quote percentuali di incremento del volume geometrico di edifici o complessi di edifici, utilizzabili **senza applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)** previsto dal PUC, ma con osservanza degli altri parametri urbanistici, da individuare e quantificare nel rispetto dei caratteri storico-culturali e paesaggistici degli immobili, che siano oggetto di interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale. Tali premialità sono stabilite dal PUC in misura percentuale rispetto al volume geometrico degli edifici o del complesso di edifici esistenti oggetto di riqualificazione;*
   b) *distanze tra fabbricati inferiori alla distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti che siano idonee ad assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico in relazione alle tipologie degli interventi consentiti e tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi e dell'allineamento degli immobili già esistenti, fermo restando comunque il rispetto delle norme del Codice Civile e dei vincoli di interesse culturale e paesaggistico.*

[1] Il testo dell'art. 29quinquies riportava "*in attesa dell'emanazione del regolamento regionale di cui all'art. 34, comma 3"* ma nel frattempo il Regolamento Regionale n. 2/2017 è stato emanato.

Per riqualificare il patrimonio esistente, in caso di ristrutturazione con ampliamento, che preveda la messa in sicurezza dell'intero edificio, la riqualificazione energetica e di uso dei materiali locali e dei colori della tradizione, il PUC stabilisce delle misure premianti in termini volumetrici:

a) nei nuclei di corti agricole (RQ-TSI) un ampliamento sino al massimo del 30% del volume esistente (20% per i non residenziali e pertinenziali con cambio della destinazione d'uso) senza utilizzo di credito edilizio ma solo derivante dal volume proprio.
b) nei tessuti eterogenei densi (RQ-TEE zona B) un ampliamento sino al massimo del 25% del volume esistente (20% per i non residenziali e pertinenziali con cambio della destinazione d'uso) senza utilizzo di credito edilizio ma solo derivante dal volume proprio.
c) nei tessuti eterogenei radi (RQ-TEE zona C) un ampliamento sino al massimo del 30% del volume esistente (25% per i non residenziali e pertinenziali con cambio della destinazione d'uso) con utilizzo di credito edilizio per il 10%.
d) Negli ambiti agricoli (RQ-TPA) un ampliamento sino al massimo del 30% del volume esistente delle residenze rurali, (30% non residenziali e pertinenziali con cambio della destinazione d'uso) con utilizzo di credito edilizio per il 10%.

Le distanze negli ampliamenti devono rispettare la misura di ml 10 tra pareti finestrate e frontistanti.