COMUNE DI ROCCHETTA VARA
Provincia della Spezia

PIANO URBANISTICO COMUNALE SEMPLIFICATO DEL COMUNE DI ROCCHETTA DI VARA

E2

RELAZIONE RECEPIMENTO NEL PUC

L.R. 24/2001 e s.m. e L.R. 49/2009 e s.m.

RELAZIONE RECEPIMENTO NEL PUC L.R. 24/2001 e s.m.

Recepimento della L.R. 24/2001 e s.m. ("sottotetti") nella disciplina del PUC: La L.R. 30 del 12 novembre 2014 prevede per i Comuni la possibilità di estendere il recupero a fini abitativi dei sottotetti degli edifici esistenti, nonché il recupero dei locali esistenti di cui all'art. 5 della legge per gli utilizzi ivi indicati. Il recupero dei sottotetti nei termini sopra indicati è ammissibile a condizione che i sottotetti oggetto di recupero abbiano i requisiti di cui all'art. 1, comma 2, della L.R. 24/2001 come modificata con la L.R. 30/2014.

Si riporta di seguito la definizione di **sottotetto** (art. 1, comma 2):

*"Si **definisce sottotetto** ai fini dell'applicazione della presente legge il volume sovrastante l'ultimo piano degli **edifici legittimamente esistenti** alla data di entrata in vigore della presente legge, 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 di cui all'articolo 2, comma 5, 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."

Per quanto riguarda i **locali** di cui all'art. 5 della stessa legge **collocati in altre parti dell'edificio** esistente diverse dai sottotetti, si riporta di seguito le relativa normativa:

*"Le disposizioni della presente legge 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 s.m., 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.
c bis) 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 e percorsi pubblici anche pedonali."

La norma che regola la materia è contenuta all'art. 7 della L.R. 24/2001 come sopra modificata, recante le disposizioni per l'approvazione da parte del PUC della "*Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti al 29 novembre 2014"*.

La definizione della disciplina urbanistica per il recupero di sottotetti ed altri locali come sopra indicato, deve avvenire nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'art. 1, comma 2, sopra riportato, e dei parametri previsti all'art. 2, commi 2 e 6, della stessa legge di seguito riportati:

art. 2, comma 2:
"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 aero-illuminante deve

essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).”

art. 2, comma 6:
“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.”

Contenuti della disciplina urbanistico-edilizia

La disciplina urbanistica in argomento costituisce **contenuto autonomo** rispetto alla disciplina del PUC, ma deve risultare coordinata con questo in quanto deve essere riferita alle singole zone/ambiti nei quali si articola lo strumento generale al fine della sua applicazione.

Infatti come previsto all’art. 7 della L.R. 24/2001 e s.m. l’approvazione di questa disciplina urbanistica comunale **non costituisce variante al vigente strumento generale o piano urbanistico**, in ragione della speciale procedura prevista al ridetto art. 7.

Per poter definire la disciplina in argomento, tenuto conto delle condizioni e dei limiti stabiliti all’art. 7 della L.R. 24/2001 e s.m. occorrono alcune elaborazioni di base da riferirsi alle zone/ambiti del PUC, che si possono rappresentare con la **Tabella 1** di seguito indicata:

TABELLA 1

Condizioni e limiti / **Ambiti del PUC**	**“Gli interventi devono assicurare il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture”**	**“Gli interventi che comportano la creazione di nuove unità immobiliari in numero superiore al doppio di quelle esistenti devono assicurare la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria in apposito atto convenzionale.”**	**Esclusioni dalla possibilità di recupero dei sottotetti per interventi comportanti modificazione delle altezze di colmo e di gronda, per immobili:** . **1) vincolati come beni culturali;** . **2) ricadenti nei centri storici;** . **3) soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta lett. c), punto 3;** . **4) in regime IU, NI-CE, ANI-CE del PTCP;**
	Individuazione delle caratteristiche e delle coperture per ciascuna zona omogenea o ambito urbanistico	**Standard urbanistici/dotazioni funzionali minime per gli interventi che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti nell’edificio ove si recupera il sottotetto/altri locali.**	**Individuazione delle porzioni di centro storico ove è possibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi con modifiche dell’altezza di colmo e di gronda.**
Zona A/Ambito di conservazione **CE-TSI** **CE-CEP** **CE-TPA**	**Caratteristiche tfs**: edifici con pianta rettangolare, in genere a due, o al massimo, tre piani; presenza di strutture voltate per porticati o terrazze; struttura portante in muratura con solai in legno (sostituiti in maggioranza nel dopoguerra con solai in laterizio armato); bucature in facciata, semplici, ordinate in asse, con base inferiore all’altezza; intonaci	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): la valutazione è riferita ad un massimo prevedibile del 20% dei casi che ammettono l’applicazione della L.R. 24/2001 e s.m. Massimo incremento del carico urbanistico ipotizzabile è di 4 abitanti con richiesta di mq 36 di standard	Individuazione porzioni di centro storico o di produzione agricola ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifica delle altezze di colmo e di gronda: **NON AMMESSO** PER EDIFICI STORICO-TESTIMONIALI CHE HANNO CONSERVATO LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICO-FORMALI E

	tradizionali con impasto a base di diaspro. **Coperture**: a padiglione negli edifici più complessi (palazzi o corti aggregate) e a due falde. Il manto è generalmente in tegole alla marsigliese modificato nel corso degli ultimi decenni in sostituzione delle coperture originarie in "piagne".	(valutazione al 50% trattandosi di zona A)	STRUTTURALI **AMMESSO** SOLO IN PRESENZA DI EDIFICI COSTRUITI NEL DOPOGUERRA E CON COPERTURE A DUE FALDE
Zona A/Ambito di riqualificazione RQ-TSI	**Caratteristiche tfs**: come sopra ma con perdita progressiva dei caratteri originari per interventi non congrui. **Coperture**: come sopra ma con perdita progressiva dei caratteri originari per interventi non congrui.	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): la valutazione è riferita ad un massimo prevedibile del 10% dei casi che ammettono l'applicazione della L.R. 24/2001 e s.m. Massimo incremento del carico urbanistico ipotizzabile è di 3 abitanti con richiesta di mq 27 di standard (valutazione al 50% trattandosi di zona A)	**NON AMMESSO** PER EDIFICI STORICO-TESTIMONIALI CHE HANNO CONSERVATO LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICO-FORMALI E STRUTTURALI **AMMESSO** SOLO IN PRESENZA DI EDIFICI COSTRUITI NEL DOPOGUERRA E CON COPERTURE A DUE FALDE
Zona B/Ambito di riqualificazione RQ-TEE	**Caratteristiche tfs**: edifici del secondo dopoguerra con tipologia a villino isolato in tessuto denso ed eterogeneo con presenza, in alcuni casi, di edifici-condominio a più piani. Strutture prevalentemente in c.a. o miste. Presenza di balconi e finestre di dimensioni pressoché quadrate. Intonaci cementizi e colori accesi. **Coperture**: a padiglione e a due falde con manto in tegole alla marsigliese.	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): la valutazione è riferita ad un massimo prevedibile del 10% dei casi che ammettono l'applicazione della L.R. 24/2001 e s.m. Massimo incremento del carico urbanistico ipotizzabile è di 6 abitanti con richiesta di mq 54 di standard	
Zona C/Ambito di riqualificazione RQ-TEE	**Caratteristiche tfs**: come sopra ma in tessuto con ampi spazi tra un edificio e l'altro. **Coperture**: come sopra.	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): la valutazione è riferita ad un massimo prevedibile del 10% dei casi che ammettono l'applicazione della L.R. 24/2001 e s.m. Massimo incremento del carico urbanistico ipotizzabile è di 2 abitanti con richiesta di mq 18 di standard	
Zona C/Ambito di completamento CO-ATE	**Caratteristiche tfs**: come sopra ma in tessuto molto rado con ampi spazi tra un edificio e l'altro o con assenza di edifici. **Coperture**: come sopra.	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): rientrano nelle dotazioni previste per i settori di nuova edificazione, in quanto la volumetria è utilizzata per la nuova costruzione.	
Zona E/Ambito di riqualificazione RQ-TPA	**Caratteristiche tfs**: edifici con pianta rettangolare, in genere a due piani; presenza di strutture voltate per terrazze; paramenti murari in pietra; struttura portante in muratura con solai in legno (sostituiti in	Standard/dotazione minima: mq/abitante (1 abitante= 25 mq): nelle aree di produzione agricola non è prevedibile la realizzazione di unità autonome derivanti dall'applicazione della L.R. 24/2001 e s.m.	

	maggioranza nel dopoguerra con solai in laterizio armato); bucature in facciata, semplici, ordinate in asse, con base inferiore all'altezza; intonaci tradizionali con impasto a base di diaspro. AGGIUNGERE AGRICOLI **Coperture**: prevalentemente a due falde. Il manto è generalmente in tegole alla marsigliese modificato nel corso degli ultimi decenni in sostituzione delle coperture originarie in "piagne".	anche in considerazione che le abitazioni esistenti si trovano in ambito IS-MA per il P.T.C.P.	
Zona E/Ambito di riqualificazione RQ-TPrA	**Caratteristiche tfs**: come sopra ma con rare presenze di abitazioni. **Coperture**: come sopra.	**NON AMMESSA L'APPLICAZIONE DELLA L.R. 24/2001**	
Zona E/Territori boschivi, prativi, naturali TPBN	**Caratteristiche tfs**: edifici con pianta rettangolare, in genere a uno o, al massimo, due piani; paramenti murari in pietra; struttura portante in muratura con solai in legno; bucature in facciata, semplici, di piccole dimensioni; presenza di intonaci tradizionali con impasto a base di diaspro. **Coperture**: prevalentemente a due falde. Il manto è generalmente in tegole alla marsigliese modificato nel corso degli ultimi decenni in sostituzione delle coperture originarie in "piagne".	**NON AMMESSA L'APPLICAZIONE DELLA L.R. 24/2001**	

Elaborazioni necessarie per la rispondenza alle condizioni e limiti di applicazione per l'eventuale verifica di assoggettabilità a VAS (art. 3, comma 3, lett. b) della l.r. 32/2012 e s.m. e relativo Allegato A)

La L.R. 24/2001 e s.m. **NON E' APPLICABILE** ad edifici con sottotetti o locali diversi dai sottotetti che si trovano nelle seguenti aree sensibili sotto il profilo paesaggistico-ambientale:

1) **aree inondabili** (Canale di Suvero con T= ? parte non studiata dal Piano di Bacino; Canale di Rocchetta con T= 30, T=200 e parte non studiata dal Piano di Bacino che comprende tutti gli edifici tra il torrente e la strada Provinciale per Zignago; Torrente Gravegnola con T= ? parte non studiata dal Piano di Bacino) e/o a **suscettività al dissesto medio-alta** (indicate nel PUC con RQ-TSI-ra e RQ-TPA-ra come aree a rischio ambientale);

2) **aree umide** o **elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure**

- fondovalle dei torrenti Casserola, Canale di Suvero, Canale di Rocchetta dove è presente il corridoio per le tappe di attraversamento per specie di ambienti acquatici;
- fondovalle del torrente Gravegnola dove è presente il corridoio per le tappe di attraversamento per specie di ambienti acquatici
- dove è presente il corridoio per le tappe di attraversamento per specie terrestri;

3) interventi di recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 che determinino incremento del carico insediativo in zone **in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa**, attestata dal competente gestore del servizio;

4) interventi di recupero dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 che per la loro realizzazione **richiedano una preventiva variante 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**.

Sulla base della ricognizione sopra effettuata e delle limitazioni all'applicazione della disciplina in argomento **è possibile pervenire all'attestazione di esclusione dall'obbligo di verifica di assoggettabilità a VAS** ai sensi dell'art. 3, comma 3, lett. b) della L.R. 32/2012 e s.m.

In ogni caso la disciplina per il recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare **chirotterofauna protetta**, ai sensi della L. n. 104 del 27 maggio 2005, prevede accorgimenti costruttivi e cautele atti alla salvaguardia degli individui e delle colonie protetti, con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".

TABELLA 2

Probabile incremento del carico urbanistico / **Ambiti del PUC**	**Stima del numero di edifici esistenti con sottotetto recuperabile a fini abitativi alla data del 6 settembre 2001 (indicazione della superficie agibile media del sottotetto recuperabile 30,00 mq)**	**Stima del numero di edifici esistenti con sottotetto recuperabile a fini abitativi realizzati tra settembre 2001 e novembre 2014**	**Stima del numero di edifici esistenti al 29 novembre 2014 con sottotetto recuperabile a fini abitativi ricadenti in aree sensibili sotto il profilo ambientale (la stima può essere omessa nel caso in cui la disciplina comunale ESCLUDA la sua applicazione per gli edifici esistenti con sottotetto o altri locali recuperabili a fini abitativi ricadenti in tali aree)**
Zona A/Ambito di conservazione CE-TSI (solo per edifici del dopoguerra)	Numero edifici: 10 Superficie agibile totale: 300 *Ipotizzabile un 20% d'intervento*	Numero edifici: 0 Superficie agibile totale: 0	Numero edifici: non ammesso Superficie agibile totale: 0
Zona A/Ambito di riqualificazione RQ-TSI	Numero edifici: 16 Superficie agibile totale: 480 *Ipotizzabile un 10% d'intervento*	Numero edifici: 0 Superficie agibile totale: 0	Numero edifici: non ammesso Superficie agibile totale: 0
Zona B/Ambito di riqualificazione RQ-TEE	Numero edifici: 20 Superficie agibile totale: 600 *Ipotizzabile un 10% d'intervento*	Numero edifici: 0 Superficie agibile totale: 0	Numero edifici: non ammesso Superficie agibile totale: 0
Zona C/Ambito di riqualificazione RQ-TEE	Numero edifici: 8 Superficie agibile totale: 240 *Ipotizzabile un 10% d'intervento*	Numero edifici: 0 Superficie agibile totale: 0	Numero edifici: non ammesso Superficie agibile totale: 0
INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO	Numero edifici: 54 Superficie agibile totale: 1.620	Numero edifici: 0 Superficie agibile totale: 0	
INCREMENTO TOTALE DEL CARICO URBANISTICO	Numero edifici: 54 Superficie agibile complessiva: 1.620 **Abitanti in unità immobiliari autonome derivanti dall'applicazione della L.R. 24/2001: 15 in Ambiti CE-TSI, RQ-TSI, RQ-TEE**		

Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 negli edifici esistenti al 29 novembre 2014

Per l'applicazione della disciplina di cui alla successiva **Tabella 3** occorre che siano rispettate le condizioni ed i limiti applicativi di cui alla precedente **Tabella 1** e che gli interventi ammessi siano conformi al regime normativo del vigente Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP) in cui ricadono, come prescritto all'art. 2, comma 4, della L.R. 24/2001 e s.m.

Disciplina degli interventi / **Ambito del PUC**	**Sottotetti esistenti al 29.11.2014**						**Altri locali art. 5 esistenti al 29.11.2014**
	Altezze max. consentite per innalzamenti del colmo e della linea di gronda (non sup. ad 1 m)	**Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza del colmo e della linea di gronda** (limite max 20% del volume geometrico dell'edificio)	**Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falde** (con rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/16 della sup. di pavimentazione del locale sottotetto)	**Dimensione degli abbaini** (con rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/16 della sup. di pavimentazione del locale sottotetto)	**Tipologia costruttiva dei terrazzi**	**Eventuali requisiti di prestazione energetica**	**Condizioni obbligatorie per l'applicazione della disciplina negli ambiti/zone omogenee indicate:** a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali; b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dal REC; c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno; c bis) 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 e percorsi pubblici anche pedonali.
Zona A/Ambito di conservazione **CE-TSI** **CE-CEP** **CE-TPA**	**AMMESSO** SOLO IN PRESENZA DI EDIFICI COSTRUITI NEL DOPOGUERRA E CON COPERTURE A DUE FALDE Innalzamento colmo: 0,50 m Innalzamento gronda: 0,50 m	10 % ampliamento	Descrizione: inserimento di lucernai tipo Velux	**Non ammessi**	**Non ammessi**	Requisiti: rispondenza alla normativa vigente	Ammesso: SI per tutti gli edifici anche per quelli vincolati **nelle corti interne non visibili dalle strade pubbliche** (ad es. copertura con ferro e vetro della corte di Palazzo Vinciguerra o chiusura di porticati interni) Non ammesso: a) l'uso di vetri riflettenti per la chiusura di porticati; b) la chiusura di porticati **interni** con porzioni di muratura. In caso di chiusura di porticati interni con infisso questo deve avere il telaio di dimensioni ridotte e posto sul filo interno della struttura.

Zona A/Ambito di riqualificazione RQ-TSI	Innalzamento colmo: 0,60 m Innalzamento gronda: 0,60 m	10 % ampliamento	Descrizione: inserimento di lucernai tipo Velux	**Non ammessi**	**Non ammessi**	Requisiti: rispondenza alla normativa vigente	Ammesso: SI Non ammesso: l'uso di vetri riflettenti per la chiusura di porticati. Non ammesso: a) l'uso di vetri riflettenti per la chiusura di porticati; b) la chiusura di porticati con porzioni di muratura. In caso di chiusura di porticati interni con infisso questo deve avere il telaio di dimensioni ridotte e posto sul filo interno della struttura.
Zona B/Ambito di riqualificazione RQ-TEE	Innalzamento colmo: 1,00 m Innalzamento gronda: 1,00 m	20 % ampliamento	Descrizione: inserimento di lucernai tipo Velux	**Non ammessi**	Descrizione: realizzazione di terrazzi a tasca con dimensione rapportata all'apertura (es. 1,20 apertura dim. max terrazzo ml 2,40)	Requisiti: rispondenza alla normativa vigente	Ammesso: SI Non ammesso: l'uso di vetri riflettenti per la chiusura di porticati
Zona C/Ambito di riqualificazione RQ-TEE	Innalzamento colmo: 1,00 m Innalzamento gronda: 1,00 m	20 % ampliamento	Descrizione: inserimento di lucernai tipo Velux	**Non ammessi**	Descrizione: realizzazione di terrazzi a tasca con dimensione rapportata all'apertura (es. 1,20 apertura dim. max terrazzo ml 2,40)	Requisiti: rispondenza alla normativa vigente	Ammesso: Non ammesso: l'uso di vetri riflettenti per la chiusura di porticati
Zona C/Ambito di completamento CO-ATE	Innalzamento colmo: 1,00 m Innalzamento gronda: 1,00 m	20 % ampliamento	Descrizione: inserimento di lucernai tipo Velux	**Non ammessi**	Descrizione: realizzazione di terrazzi a tasca con dimensione rapportata all'apertura (es. 1,20 apertura dim. max terrazzo ml	Requisiti: rispondenza alla normativa vigente	Ammesso: SI per gli edifici di recente costruzione Non ammesso: l'uso di vetri riflettenti per la chiusura di porticati

					2,40)		
Zona E/Ambito di riqualificazione RQ-TPA	**AMMESSO** SOLO IN PRESENZA DI EDIFICI COSTRUITI NEL DOPOGUERRA E CON COPERTURE A DUE FALDE **NON AMMESSO** IN AREA ISMA Innalzamento colmo: 1,00 m Innalzamento gronda: 1,00 m	20 % ampliamento	Descrizione: inserimento di lucernai tipo Velux	**Non ammessi**	**Non ammessi**	Requisiti: rispondenza alla normativa vigente	Ammesso: Non ammesso: l'uso di vetri riflettenti per la chiusura di porticati
Zona E/Ambito di riqualificazione RQ-TPrA	**Non ammessi**	**Non ammessi**	**Non ammessi**	**Non ammessi**	**Non ammessi**	**Non ammessi**	**Non ammessi**
Zona E/Territori boschivi, prativi, naturali TPBN	**Non ammessi**	**Non ammessi**	**Non ammessi**	**Non ammessi**	**Non ammessi**	**Non ammessi**	**Non ammessi**

Motivazioni delle scelte effettuate

La tipologia edilizia presente nel Comune di Rocchetta di Vara, è definita, prevalentemente, da piccoli aggregati sviluppatisi in nuclei che hanno subito, a partire dal secondo dopoguerra, delle modifiche e/o alterazioni nella copertura senza per altro essere sottoposta ad un adeguamento sismico che avrebbe consentito una maggiore sicurezza dell'abitato. Per questa ragione la disciplina del PUC consente in tutto il territorio insediato, con esclusione dei territori di presidio ambientale e dei boschivi, prativi e naturali – di ammettere l'applicazione della L.R. n. 24/2001 e s.m. con l'obiettivo di migliorare sismicamente la tenuta degli edifici oltre a consentire una più efficiente funzionalità degli immobili, con esclusione delle abitazioni che hanno mantenuto i caratteri di pregio da conservare ed altre specificate limitazioni.
L'applicazione della L.R. 24/2001 e s.m. **non è ammessa** nei seguenti casi:

1) negli edifici aventi caratteri di pregio da conservare (vedi Descrizione Fondativa) sia nei centri storici in regime di conservazione CE sia nel territorio in generale, anche in regime RQ.
2) Negli edifici con tetto a padiglione;
3) negli edifici ubicati in parti di territorio con criticità idrauliche o geomorfologiche;
4) negli edifici eventualmente presenti in zone sensibili dal punto di vista ambientale di connessione ecologica di cui alla Rete ecologica ligure;
5) negli edifici dei territori boschivi, prativi e naturali, nei territori di presidio ambientale ed in aree IS-MA o ANI-MA per il P.T.C.P.

Negli ambiti in cui è ammessa l'applicazione della L.R. n. 24/2001 e s.m. sono fatte salve le disposizioni particolari che regolano l'innalzamento, conseguenti alle caratteristiche tipologiche della copertura (ad es. non sono ammesse modifiche della forma del tetto da padiglione a copertura a due falde) sia negli ambiti di Riqualificazione che nei nuclei dei Centri Storici Isolati.

In riferimento alla valutazione di interventi che possano determinare la definizione di **unità immobiliari autonome**, si può dire che, esaminando la tipologia delle abitazioni e la loro superficie coperta, solo in pochissimi casi è possibile realizzare una nuova unità immobiliare con la conseguente modifica del carico urbanistico. Si tratta di abitazioni che, nell'ipotesi di applicazione della L.R. 24/2001 e s.m. possono godere di una migliore funzionalità dell'alloggio con l'ampliamento di 1 o 2 vani oltre che del beneficio per il miglioramento sismico e, con la coibentazione della copertura, del vantaggio energetico.

In riferimento a quanto indicato il carico urbanistico ipotizzabile conduce ad un apporto di 15 abitanti (considerata una popolazione al 31/12/2017 di 701 abitanti si rileva un incremento del 2,1% ampiamente positivo rispetto alle caratteristiche comunali che sono in contrazione). Tale aumento è soddisfatto dalla richiesta di standard urbanistici esistenti e di progetto dato che il bilancio dei servizi comunali si presenta, già ora, ampiamente in grado, sia per la dislocazione che per la qualità dei servizi, di riassorbire il numero di abitanti ipotizzato.

Tale disposizione trova riscontro solo in Ambiti CE-TSI, RQ-TSI ed RQ-TEE limitatamente alla casistica riportata, mentre nelle rimanenti parti del territorio, caratterizzate da edifici monofamiliari di modesta S.U., gli interventi ricadono esclusivamente nell'ampliamento della struttura principale: vista la percentuale contenuta dei potenziali interventi, considerata l'applicabilità fattiva solo in rispondenza di alcuni ambiti, l'indirizzo operativo **non comporta l'introduzione di un carico urbanistico omogeneamente esteso all'intero territorio comunale.**

Inoltre dagli interventi richiamati dalla L.R. 24/2001 e s.m. sono esclusi **espressamente** gli edifici esistenti al 29 novembre 2014 ricadenti nelle aree sensibili sotto il profilo ambientale. In riferimento a quanto sinteticamente illustrato in questa relazione l'applicazione della L.R. 24/2001 **non richiede la sottoposizione della stessa disciplina alla verifica di assoggettabilità a VAS.**

Aspetti applicativi

Si riportano di seguito alcune disposizioni di dettaglio in merito all'applicazione della normativa regionale.

1. *Disposizioni limitative all'applicabilità della L.R. 24/2001 e s.m. in relazione alla facoltà di realizzazione nei sottotetti di nuove unità abitative.*

   La facoltà di realizzare nuove, seppur limitate, unità abitative mediante interventi di ristrutturazione realizzati in conformità alle disposizioni dell'art. 2 della L.R. 24/2001 e s.m., è esercitabile, con le prescritte limitazioni, su tutto il territorio comunale a condizione che sia reperibile una idonea area di parcheggio pertinenziale ubicata nel raggio di 200 metri dal fabbricato oggetto d'intervento, eliminando pertanto la possibilità di monetizzare al Comune la somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali. Tale disposizione non è applicata all'interno degli ambiti CE-TSI qualora sia verificata dal Comune l'effettiva impossibilità di realizzare il parcheggio rispetto a quanto indicato sopra.

2. *Specifiche prescrizioni di tipo compositivo-costruttivo da osservare nell'ambito*

   Prescrizioni a carattere generale da applicarsi in tutto il territorio comunale in ragione dell'esigenza di salvaguardia dei caratteri compositivi degli edifici esistenti e delle coperture a falde:

   a) in tutti gli edifici gli interventi comportanti elevazione della linea di gronda debbono essere condotti, eventualmente anche con l'introduzione di un nuovo ordine di aperture in asse con le finestre sottostanti, in modo che la distanza tra la linea degli architravi ed il filo di gronda non sia superiore a cm 100. Negli ambiti CE-TSI tale distanza non può essere superiore a 50 cm e in quelli RQ-TSI cm 60.

b) Le aperture da applicarsi nella falda non potranno, in ogni caso, eccedere il rapporto di 1/10 della superficie di falda. E' comunque ammesso per ogni falda una dimensione minima di Velux pari a ml 1,20. Nel calcolo del rapporto si devono considerare eventuali aperture preesistenti in falda che si intendono conservare.

c) I terrazzi "a tasca" - ammessi solo negli ambiti RQ-TEE e CO-ATE - non potranno avere, in ogni caso, una superficie di pavimento maggiore di mq 3,60 e dovranno avere il lato verso la gronda posto almeno a ml 1,00 dal filo del perimetro della costruzione sottostante. Ogni unità edilizia non potrà avere più di un terrazzo "a tasca".

d) La chiusura di logge coperte, di porticati, di corti interne e di parti di fabbricato moderno coperte a "pilotis", in applicazione dell'art. 5 della L.R. 24/2001 e s.m., è consentita esclusivamente ove l'intervento non induca trasformazioni sensibili sulla tipologia e sui caratteri di positiva immagine del fabbricato. In ogni caso non è ammesso l'uso di vetri riflettenti.

3. Prescrizioni specifiche per ambiti o per categorie di edifici

a) Non sono ammessi i terrazzi "a tasca" negli ambiti CE-TSI e RQ-TSI e neppure nelle aree agricole CE-TPA e RQ-TPA.

b) Nei territori di presidio ambientale non è ammessa l'applicazione della L.R. 24/2001 e s.m.

c) Nei territori boschivi, prativi e naturali non è ammessa l'applicazione della L.R. 24/2001 e s.m.

d) Non è ammessa l'applicazione della L.R. 24/2001 e s.m., in qualsiasi ambito, per gli edifici **con caratteri di pregio** per quanto riguarda il sottotetto, è ammessa l'applicazione dell'art. 5 della stessa legge ove l'intervento non induca trasformazioni sensibili sulla tipologia e sui caratteri di positiva immagine del fabbricato.

e) Non è ammessa l'applicazione della L.R. 24/2001 e s.m., in qualsiasi ambito, per gli edifici **con copertura a padiglione** per quanto riguarda il sottotetto, è ammessa l'applicazione dell'art. 5 della stessa legge ove l'intervento non induca trasformazioni sensibili sulla tipologia e sui caratteri di positiva immagine del fabbricato.

4. Disposizioni particolari per gli abbaini

In tutto il territorio comunale non è ammesso l'uso di abbaini, considerato come elemento estraneo alla tradizione locale per la modesta pendenza delle falde. Nei rari casi in cui si è utilizzato questo elemento sulla copertura si dispone che, in caso d'intervento, con demolizione e ricostruzione del tetto per migliorare la funzionalità e le prestazioni energetiche del sottotetto, l'abbaino dovrà essere sostituito con aperture tipo Velux sulla falda.

RELAZIONE RECEPIMENTO NEL PUC L.R. 49/2009 e s.m.

Recepimento della L.R. 49/2009 e s.m. ("piano casa") nella disciplina del PUC

Obiettivo dell'applicazione di detta legge è il recupero ed il mantenimento in buono stato di conservazione strutturale, formale e funzionale dei singoli edifici e manufatti che necessitano di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale in conformità ai principi della L.R. n. 49/2009 e s.m. e in applicazione degli artt. 29 bis, 29ter, 29quater, 29quinquies della L.R. 36/97 e s.m. nonché alla legislazione regionale e di settore.

All'art. 9 del Regolamento Regionale n. 2 del 25.07.2017 viene stabilito che il PUC può prevedere misure di premialità per incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente – obiettivo del comune di Rocchetta di Vara – mediante interventi di sostituzione edilizia e ampliamento di edifici negli ambiti appositamente individuati ed indicati dalla successiva **tabella 1** sulla base di specifiche situazioni, emerse dalle analisi sul territorio, che saranno evidenziate nel progetto d'intervento:

a) inadeguatezza e condizioni di degrado dell'edificio (con esclusione di quelli che rappresentano il patrimonio edilizio di pregio da conservare) dovute ad incompatibilità funzionale e tipologica, che presentino criticità strutturali ed inefficienza energetica;
b) edifici in aree a rischio ambientale sotto il profilo idrogeologico indicate dagli Ambiti RQ-TSI-ra ed RQ-TPA-ra;

TABELLA 1

TIPOLOGIA D'INTERVENTO / Ambiti del PUC	AMPLIAMENTO DI EDIFICI			DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI		
	1) Ampliamento fino al 20%	2) Ampliamento superiore al 20%	3) Ampliamento mediante utilizzo totale o parziale di credito edilizio recuperato altrove	1) Demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione altrove con attribuzione di incremento volumetrico usabile tutto nel lotto di ricostruzione o solo in parte e formazione di credito edilizio	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	3) Demolizione e ricostruzione dell'edificio nel lotto originario con sagoma e localizzazione diverse senza incremento volumetrico e con formazione di credito edilizio
	NUOVA COSTRUZIONE			SOSTITUZIONE EDILIZIA ART. 14 L.R. 16/2008 e s.m. = NUOVA COSTRUZIONE		
Zona A/Ambito di conservazione CE-TSI CE-CEP CE-TPA	Non sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti in ambito di conservazione se non per motivate esigenze di carattere igienico-funzionale limitate al 10% del volume geometrico se ben integrati nell'organismo edilizio.			NON AMMESSO	NON AMMESSO	NON AMMESSO
	Gli interventi di restauro filologico – senza ampliamenti - su manufatti di valore testimoniale comportano 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) **Nelle pertinenze esterne, previa riqualificazione con demolizione di baracche e manufatti incongrui, può essere costruito un nuovo manufatto per deposito attrezzi e/o legnaia con volume chiuso max 9 mc o aperto su un lato max 12 mc**					
Zona A/Ambito di riqualificazione RQ-TSI	**Ampliamento volumetrico senza demolizione max 10% se ben integrato nell'organismo edilizio. Aumentabile sino al 20% se contestuale a demolizione di volumi superfetativi**	**NON AMMESSO**		**E' ammessa la demolizione totale o parziale di EDIFICI INCONGRUI (residenziale, pertinenziale e non residenziale) con volume utilizzabile in ambiti agricoli (RQ-TPA) incrementato del 35% ed è utilizzabile integralmente nel lotto di ricostruzione o con formazione di credito edilizio per la parte di volume non utilizzato.**	**NON AMMESSO**	**AMMESSO** **Per riqualificazione puntuale di singoli edifici INCONGRUI** **con costituzione di credito edilizio pari al 30% del volume geometrico esistente da utilizzare altrove (altro lotto dello stesso ambito o altri ambiti: RQ-TEE (zona C)**
Zona A/Ambito di riqualificazione RQ-TSI-ra **Zona E/Ambito di riqualificazione RQ-TPA-ra** **Zona B/Ambito di riqualificazione RQ-TEE-ra** **RISCHIO AMBIENTALE**	**NON AMMESSO**			**Il volume dell'edificio esistente in ambito a rischio ambientale determina la formazione di credito edilizio (non inferiore al 50% del volume geometrico demolito) utilizzabile sia per gli interventi di ampliamento di edifici in ambito RQ-TEE (zona C) che per interventi di nuova costruzione in ambiti CO-ATE e/o formazione di credito edilizio per la parte di volume non utilizzato.**	**NON AMMESSO**	
Zona B/Ambito di riqualificazione RQ-TEE	**Ampliamento volumetrico senza demolizione max**	**Incremento volumetrico sino al 25% del volume**	**NON AMMESSO**	**Il volume dell'edificio esistente, incongruo, può essere ricostruito in ambito agricolo (RQ-TPA) incrementato del 35% ed è**	**NON AMMESSO**	**Il volume dell'edificio INCONGRUO (residenziale, pertinenziale e non residenziale) può essere demolito e ricostruito**

	20% se ben integrato nell'organismo edilizio.	**geometrico esistente per riqualificazione tipologica, sismica, energetica e degli spazi esterni.**		**utilizzabile integralmente o con formazione di credito edilizio per il volume non utilizzato**		**nel lotto originario con sagoma e localizzazione diversa, senza incremento volumetrico** **con costituzione di credito edilizio pari al 30% del volume geometrico esistente da utilizzare altrove (altro lotto dello stesso ambito).**
Zona C/Ambito di riqualificazione RQ-TEE	**Ampliamento volumetrico senza demolizione max 20% se ben integrato nell'organismo edilizio.**	**Incremento volumetrico sino al 30% del volume geometrico esistente per riqualificazione tipologica, sismica, energetica e degli spazi esterni.**	**Incremento volumetrico sino al 50% del volume geometrico esistente mediante utilizzo di credito edilizio generato altrove (CE-TSI o RQ-TSI-ra)**	**Il volume dell'edificio esistente, incongruo (residenziale, pertinenziale e non residenziale) può essere ricostruito in ambito agricolo (RQ-TPA) incrementato del 35% ed è utilizzabile integralmente o con formazione di credito edilizio per il volume non utilizzato**	**Il volume dell'edificio incongruo (residenziale, pertinenziale e non residenziale) può essere demolito e ricostruito nel lotto originario, con incremento del 40% del volume geometrico esistente con formazione di credito edilizio per il volume non utilizzato.**	**Il volume dell'edificio INCONGRUO (residenziale, pertinenziale e non residenziale) può essere demolito e ricostruito nel lotto originario con sagoma e localizzazione diversa, senza incremento volumetrico** **con costituzione di credito edilizio pari al 30% del volume geometrico esistente da utilizzare altrove (altro lotto dello stesso ambito)**
Zona C/Ambito di completamento CO-ATE	**Ampliamento volumetrico senza demolizione max 20% se ben integrato nell'organismo edilizio.**	**Incremento volumetrico sino al 30% del volume geometrico esistente per riqualificazione tipologica, sismica, energetica e degli spazi esterni..**	**Incremento volumetrico mediante utilizzo di credito edilizio generato altrove (incremento del 30% del volume geometrico esistente da CE-TSI o 50% da RQ-TSI-ra)**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**
Zona E/Ambito di riqualificazione RQ-TPA	**Ampliamento volumetrico senza demolizione max 20% se ben integrato nell'organismo edilizio.**	**Incremento volumetrico sino al 30% del volume geometrico esistente per riqualificazione tipologica,**	**Incremento volumetrico mediante utilizzo di credito edilizio generato altrove (incremento del**	**E' ammessa la demolizione totale o parziale di EDIFICI INCONGRUI (residenziale, pertinenziale e non residenziale) con volume utilizzabile nello stesso ambito agricolo incrementato del 35% ed è utilizzabile integralmente nel lotto di ricostruzione o con**	**Il volume dell'edificio incongruo, può essere demolito e ricostruito nel lotto originario, con incremento del 40% del volume geometrico esistente, per riqualificazione tipologica, sismica, energetica e degli spazi esterni, con formazione di credito**	**Il volume dell'edificio INCONGRUO (residenziale, pertinenziale e non residenziale) può essere demolito e ricostruito nel lotto originario con sagoma e localizzazione diversa, senza incremento volumetrico**

		sismica, energetica e degli spazi esterni.	**30% del volume geometrico esistente da CE-TSI e RQ-TEE o 50% da RQ-TSI-ra)**	**formazione di credito edilizio per la parte di volume non utilizzato.**	**edilizio per il volume non utilizzato.**	**con costituzione di credito edilizio pari al 30% del volume geometrico esistente da utilizzare altrove (altro lotto dello stesso ambito)**
Zona E/Ambito di riqualificazione RQ-TPrA	**NON AMMESSA L'APPLICAZIONE DELLA L.R. 49/2009**			**NON AMMESSA L'APPLICAZIONE DELLA L.R. 49/2009**		
Zona E/Territori boschivi, prativi, naturali TPBN	**NON AMMESSA L'APPLICAZIONE DELLA L.R. 49/2009**			**NON AMMESSA L'APPLICAZIONE DELLA L.R. 49/2009**		

All'art. 10 del Regolamento Regionale n. 2 del 25.07.2017 viene stabilito che il PUC, al fine di conseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, determina i limiti di densità edilizia e di altezza degli edifici in relazione alle tipologie di Ambiti, inoltre viene definita l'entità percentuale dell'incremento volumetrico massimo (per edifici residenziali, per le pertinenze di edifici residenziali, per edifici non residenziali) e può prevedere la possibilità di ripartire tale incremento volumetrico, in parte, attribuendolo direttamente all'edificio (incremento definito proprio) ed, in parte, derivante dall'utilizzo di credito edilizio generato da precedenti interventi di demolizione di edifici e della correlativa iscrizione della volumetria demolita nell'apposito Registro comunale dei crediti edilizi previsto all'art. 29ter, comma 4, della L.R. 36/1997 e s.m.

La TABELLA 2 definisce per ogni ambito del PUC le percentuali di ampliamento possibili, nei casi previsti dalla L.R. 49/2009 e s.m., e determina la percentuale di incremento proprio o derivante dal credito edilizio. Queste quantità prescritte fanno parte degli "elementi di flessibilità" che, al punto 25 delle Schede, non determinano modifiche del carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali. La modulazione della ripartizione tra incremento volumetrico proprio e derivante da credito edilizio è stabilita in funzione delle caratteristiche dell'Ambito e della scelta generale del PUC di favorire processi di demolizione di edifici nel territorio comunale, per eliminare gli addensamenti per superfetazione del costruito e per demolire edifici incongrui, innescando quindi un conseguente processo di riutilizzo della volumetria demolita per l'ampliamento oltre la soglia del 20% stabilita dall'art. 14, comma 2bis, della L.R. 16/2008 e s.m. degli edifici.

Nei centri storici, in presenza di edifici incongrui, sia in ambito di conservazione che di riqualificazione, è possibile demolirli e ricostruirli, quando possibile, con uguale volumetria nello stesso lotto, magari in posizione migliore dal punto di vista del tessuto o delle caratteristiche illuminotecniche. Questo oltre a migliorare le caratteristiche dell'edificio (formali, sismiche ed energetiche) genera un credito edilizio pari al 20% del volume esistente da "spendere" in altri ambiti, indicati dal PUC come possibili ricevitori di crediti.

L'intenzione di immettere questi crediti di volumetria nelle aree agricole (RQ-TPA) è dovuta alla scelta di contrastare l'abbandono delle colture con l'impegno, da parte di chi ne beneficia, sottoscritto nelle convenzioni ed atti d'obbligo al mantenimento del territorio.

Gli interventi di restauro filologico – senza ampliamenti - su manufatti di valore testimoniale, inoltre, comportano 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 C.

La formazione dei crediti, in ogni caso, comporta la necessità che nel Registro dei crediti edilizi il Comune annoti, non solo le informazioni indicate all'art. 29ter, comma 4, della L.R. 36/1997 e s.m., ma anche in quale Ambito urbanistico si è formato il credito edilizio per effetto di un intervento di demolizione ivi realizzato e desumibile dal relativo titolo edilizio di cui alla lett. a) della norma qui richiamata.

TABELLA 2

TIPOLOGIA D'INTERVENTO / Ambiti del PUC	AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE				RICOSTRUZIONE PER RIQUALIFICAZIONE EDIFICI RESIDENZIALI SUSCETTIBILI DI DEMOLIZIONE				COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI
	1) Ampl. Volum. di edificio esistente per adeguamento igienico-funzionale	2) Ampl. Volum. di edificio esistente per RIQUALIFICAZIONE edifici RESIDENZIALI	3) Ampl. Volum. di edificio esistente per RIQUALIFICAZIONE PERTINENZE di edifici residenziali	4) Ampl. Volum. di edificio esistente per RIQUALIFICAZIONE edifici NON RESIDENZIALI	NELLO STESSO LOTTO dell'edificio esistente da demolire		IN ALTRO LOTTO dell'edificio esistente da demolire		
					con UGUALE VOLUMETRIA	con INCREMENTO VOLUMETRICO	TRASFERIMENTO di volumetria demolita		
							nello stesso AMBITO	da ALTRO AMBITO	
Zona A/Ambito conservazione CE-TSI Densità fondiaria= 1,42 mq/mq altezza max = quella esistente	**AMMESSO** max 10%	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**AMMESSA** solo per piccoli volumi pertinenziali ad uso ripostiglio/legnaia previa riqualificazione di spazi aperti mediante demolizione di baracche o altri manufatti esistenti realizzati con materiali incongrui
Zona A/Ambito conservazione CE-TPA altezza max = quella esistente	**AMMESSO** max 10%	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**
Zona A/Ambito di riqualificazione RQ-TSI Densità fondiaria= 1,42 mq/mq	**AMMESSO** max 10% ma aumentabile sino al 20% se contestuale a demolizione di volumi superfetativi	**AMMESSO** con incremento max 30% di cui proprio 30%; da credito edilizio 0%	**AMMESSO** con incremento max 20% di cui proprio 20%; da credito edilizio 0%	**AMMESSO** con incremento max 20% di cui proprio 20%; da credito edilizio 0%	**AMMESSA** Con formazione di credito edilizio pari al 30% del volume da spendere in altri ambiti (RQ-TPA)	**NON AMMESSA**	**AMMESSA** con incremento max 20% di cui proprio 20%; da credito edilizio 0%	**NON AMMESSA**	**AMMESSA** solo per piccoli volumi pertinenziali ad uso ripostiglio/legnaia previa riqualificazione di spazi aperti mediante

altezza max = quella esistente									demolizione di baracche o altri manufatti esistenti realizzati con materiali incongrui
Zona A/Ambito di riqualificazione RQ-TSI-ra **RISCHIO AMBIENTALE**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**
Zona B/Ambito di riqualificazione RQ-TEE Densità fondiaria= 0,42 mq/mq altezza max in caso di demolizione e ricostruzione = 3 piani per un'altezza max in gronda di 10,50 ml	**AMMESSO** max 20%	**AMMESSO** max 25% di cui proprio 25%; da credito edilizio 0%	**AMMESSO** con incremento max 20% di cui proprio 20%; da credito edilizio 0%	**AMMESSO** con incremento max 20% di cui proprio 20%; da credito edilizio 0%	**AMMESSA** Con formazione di credito edilizio pari al 30% del volume da spendere nello stesso ambito	**AMMESSA** con incremento max 20% di cui proprio 20%; da credito edilizio 0%	**AMMESSA** con incremento max 20% di cui proprio 20%; da credito edilizio 0%	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**
Zona C/Ambito di riqualificazione RQ-TEE Densità fondiaria minore di 0,38 mq/mq altezza max in caso di demolizione e ricostruzione = 2	**AMMESSO** max 20%	**AMMESSO** max 30% di cui proprio 20%; da credito edilizio 10%	**AMMESSO** con incremento max 25% di cui proprio 15%; da credito edilizio 10%	**AMMESSO** con incremento max 25% di cui proprio 15%; da credito edilizio 10%	**AMMESSA** Con formazione di credito edilizio pari al 30% del volume da spendere nello stesso ambito	**AMMESSA** con incremento max 30% di cui proprio 20%; da credito edilizio 10%	**AMMESSA** con incremento max 30% di cui proprio 20%; da credito edilizio 10%	**AMMESSA** con formazione di incremento max 50% generato da demolizione in altro ambito RQ-TSI-ra di cui proprio 50%; da credito edilizio 0% oppure max 35% da CE-TSI	**AMMESSA**

piani per un'altezza max in gronda di 7,50 ml								di cui proprio 35%; da credito edilizio 0%	
Zona C/Ambito di completamento CO-ATE Densità fondiaria minore di 0,30 mq/mq altezza max in gronda di 7,50 ml	max 20%	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**AMMESSA** senza formazione di credito	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**AMMESSA**
Zona E/Ambito di riqualificazione RQ-TPA Densità fondiaria in rapporto all'estensione dell'azienda e della tipologia colturale altezza max in caso di demolizione e ricostruzione non può superare l'altezza media ponderale degli edifici presenti nell'ambito, con esclusione dei manufatti per le attività di	max 20%	**AMMESSO** max 30% di cui proprio 20%; da credito edilizio 10%	**AMMESSO** con incremento max 30% di cui proprio 20%; da credito edilizio 10%	**AMMESSO** con incremento max 30% di cui proprio 20%; da credito edilizio 10%	**AMMESSA** senza formazione di credito	**AMMESSA** con incremento max 30% di cui proprio 20%; da credito edilizio 10%	**AMMESSA** con incremento max 30% di cui proprio 20%; da credito edilizio 10%	**AMMESSA** con formazione di incremento max 50% generato da demolizione in altro ambito RQ-TSI-ra di cui proprio 50% e da credito edilizio 0% oppure max 35% da CE-TSI di cui proprio 35% e da credito edilizio 0%	**AMMESSA**

produzione agricola									
Zona E/Ambito di riqualificazione RQ-TPA-ra	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**
Zona E/Ambito di riqualificazione RQ-TPrA Densità fondiaria = 0,01 mq/mq altezza max in gronda di 7,50 ml	max 20%	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**AMMESSA** senza formazione di credito	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**AMMESSA**
Zona E/Territori boschivi, prativi, naturali TPBN	max 10%	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**NON AMMESSO**	**AMMESSA** senza formazione di credito	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**	**NON AMMESSA**

All'art. 11 del Regolamento Regionale n. 2 del 25.07.2017 viene stabilito che il PUC, in relazione alle diverse tipologie degli ambiti, preveda i limiti di distanza tra le costruzioni. Per quanto riguarda il PUC di Rocchetta di Vara nel rispetto dell'art. 3, comma 2, e art. 6, comma 3, della L.R. 49/2009 e s.m. la distanza minima, nei casi di nuova costruzione, di sostituzione e ristrutturazione edilizia, tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale, come definita dal Regolamento Edilizio, non può essere inferiore a **ml. 10,00**. All'art. 6, comma 3, della L.R. 49/2009 e s.m. viene altresì stabilito che l'incremento volumetrico genera una necessità di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura pari **al 10%** dell'incremento volumetrico stesso.

Gli interventi di ampliamento e mutamento di destinazione d'uso degli edifici di cui agli articoli 3 e 3bis della L.R. 49/2009 e s.m., nonché quelli di demolizione e ricostruzione di cui agli artt. 6 e 7, stessa legge, possono essere assentiti **una sola volta** secondo quanto stabilito dall'art. 8bis della L.R. 49/2009 e s.m.

Sono esclusi dall'applicazione della L.R. 49/2009 e s.m. gli edifici ed i manufatti esistenti che risultano:

1) abusivi, in quanto realizzati senza titolo edilizio o in difformità da esso (con esclusione delle difformità non aventi oggetto i volumi o le superfici);
2) ricadenti in aree soggette a regime d'inedificabilità per:
   a) **aree inondabili** (Canale di Suvero con T= ? parte non studiata dal Piano di Bacino; Canale di Rocchetta con T= 30, T=200 e parte non studiata dal Piano di Bacino che comprende tutti gli edifici tra il torrente e la strada Provinciale per Zignago; Torrente Gravegnola con T= ? parte non studiata dal Piano di Bacino) e/o a **suscettività al dissesto medio-alta** (indicate nel PUC con RQ-TSI-ra e RQ-TPA-ra come aree a rischio ambientale);
   b) **aree umide** o **elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure**

- fondovalle dei torrenti Casserola, Canale di Suvero, Canale di Rocchetta dove è presente il corridoio per le tappe di attraversamento per specie di ambienti acquatici;
- fondovalle del torrente Gravegnola dove è presente il corridoio per le tappe di attraversamento per specie di ambienti acquatici
- dove è presente il corridoio per le tappe di attraversamento per specie terrestri;

3) Vincolati dal D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 L. 6 luglio 2001 n. 137) e s.m.

4) Di pregio architettonico per i caratteri storico-testimoniale del territorio così come identificati per gli elementi descritti nell'art. 20 delle Norme Generali del PUC. Questi edifici non devono avere manomissioni o alterazioni tali da non poter essere riportati, con restauro filologico, al loro organismo architettonico originale.

5) Ricadenti in ambiti di completamento con la sola possibilità, per edifici o manufatti incongrui, di essere demoliti e ricostruiti, senza aumento di volume, nello stesso lotto.

6) Ricadenti nel territorio di presidio ambientale con la sola possibilità, per edifici o manufatti incongrui, di essere demolito e ricostruito, senza aumento di volume, nello stesso lotto.

7) Ricadenti nel territorio boschivo, prativo e naturale con la sola possibilità, per edifici o manufatti incongrui, di essere demolito e ricostruito, senza aumento di volume, nello stesso lotto.