



Federazione Regionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Liguria

Presidenza Ordine Provinciale della Spezia vicepresidentevic@architettisp.it

Segreteria Ordine Provinciale della Spezia presidente@architettisp.it

Via A. Manzoni n. 50 – 19121 LA SPEZIA - Tel. 0187-730359

e-mail federazione.architettiliguria@awn.it – pecfederazione.architettiliguria@archiworldpec.it

Prot. n.1470/CM/02/2

La Spezia, 11 maggio 2018

Spett.le
REGIONE LIGURIA
Assessore Urbanistica, Pianificazione
territoriale
Marco SCAJOLA
e-mail assessore.urbanistica@regione.liguria.it

Spett.le
Dipartimento territorio, Ambiente,
Infrastrutture e Trasporti
Vice direzione generale territorio
Arch. Pier Paolo TOMIOLO
e-mail PierPaolo.Tomiolo@regione.liguria.it

Oggetto: **Disegno di Legge “Rigenerazione urbana e recupero del territorio per attività agricole”**

La crisi economica e finanziaria che da dieci anni sta interessando il settore dell'edilizia e tutto l'indotto, segna la fine di un'epoca e richiede il ripensamento degli obiettivi attraverso un ambizioso progetto di rigenerazione sostenibile della città, del territorio e di conseguenza degli strumenti e della normativa per il governo delle trasformazioni urbanistiche.

La rigidità della pianificazione pluriennale deve essere sostituita dalla rapidità di attuazione di scelte concrete dettate da esigenze sociali ed economiche in evoluzione dinamica, sempre in rapporto ad una visione di insieme delle porzioni di territorio che si vanno a trasformare, e con particolare attenzione e sensibilità nella lettura e previsione delle dinamiche delle relazioni territoriali e delle connessioni a scala maggiore. Strumenti distintivi di una capacità di analisi e pianificatoria di competenza urbanistica e paesaggistica.

E' dunque oggi priorità assoluta, prima di trasformare ulteriormente il territorio, dare utilità a quello male o sotto utilizzato. Allo stesso tempo è necessario valorizzare il paesaggio, in particolare, quello agricolo, per la sua specificità e la sua utilità intrinseca, per la qualità di vita, per la biodiversità e per le risorse che genera.

La Federazione Architetti PPC Liguria vuole significare il positivo comune riconoscimento sull'importanza di una legge che promuova la rigenerazione urbana ed il recupero dei territori agricoli e al lavoro svolto dagli uffici della Regione Liguria nella fase concertativa, attraverso il percorso partecipato di collaborazione alla discussione del



Federazione Regionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Liguria

Presidenza Ordine Provinciale della Spezia vicepresidente@architettisp.it

Segreteria Ordine Provinciale della Spezia presidente@architettisp.it

Via A. Manzoni n. 50 – 19121 LA SPEZIA - Tel. 0187-730359

e-mail federazione.architettiliguria@awn.it – pec federazione.architettiliguria@archiworldpec.it

disegno di legge con le Federazioni, gli Ordini professionali, gli Enti e le Associazioni interessate.

Il contributo della Federazione pone l'attenzione sulla complessità dei programmi di rigenerazione urbana e di recupero del territorio agricolo intesi in senso ampio ed integrato comprendente quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, con lo scopo di:

- migliorare la qualità della vita dei cittadini;
- qualificare la città esistente;
- favorire la mobilità sostenibile;
- promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile;
- rigenerare le aree agricole dismesse od obsolete, favorire il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile.

Il nuovo Disegno di Legge *“Rigenerazione urbana e recupero del territorio per attività agricole”* è stato approfondito dagli Ordini Territoriali Liguri attraverso il lavoro delle Commissioni Urbanistiche. I documenti prodotti sono condivisi dalla Federazione Architetti PPC, che si fa carico di presentarli agli Assessorati competenti della Regione Liguria quale contributo tecnico, con il consueto intento di rafforzare la reciproca collaborazione e concertazione nel percorso di approvazione del testo di legge definitivo.

Cordiali saluti

il Presidente della Federazione Regionale

firma Arch. Andrea Schiffini

il Presidente dell'Ordine APPC di Genova

firma Arch. Paolo Raffetto

il Presidente dell'Ordine APPC di Imperia

firma Arch. Andrea Borro

il Presidente dell'Ordine APPC di La Spezia

firma Arch. Francesca Zani

il Presidente dell'Ordine APPC di Savona

firma Arch. Giacomo Airaldi

ordine degli
architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori
della provincia di genova

OSSERVAZIONI
DELL'ORDINE ARCHITETTI P.P.C. DI GENOVA
alla
BOZZA DI DISEGNO DI LEGGE "RIGENERAZIONE URBANA E RECUPERO DEL
TERRITORIO PER ATTIVITA' AGRICOLE"
Bozza del 9 Aprile 2017

Premessa

La Commissione Urbanistica e la Commissione Territorio e Paesaggio dell'Ordine degli Architetti PPC di Genova, a seguito degli approfondimenti svolti, esprimono un giudizio sostanzialmente positivo sul DDL in oggetto.

La nuova legge sulla rigenerazione urbana consentirà di fare i conti con vaste porzioni del territorio e delle nostre città oggi assolutamente inadeguate, fragili, povere di spazi pubblici, caratterizzate da un'eccessiva densità edilizia e dall'inadeguatezza fisica e funzionale dei servizi, e di confrontarle (e, ci auguriamo, migliorarle) con le attuali esigenze di chi vi abita e vi lavora, che non corrispondono più a quelle di quaranta anni fa.

Ciò sarà possibile grazie alle immediate possibilità di intervento che la legge sembra mettere in campo e che consentiranno di estendere a vaste porzioni del "costruito" i concetti di compatibilità ambientale, qualità e sicurezza già assimilati per le nuove edificazioni.

Si tratta di uno strumento "straordinario" rispetto agli strumenti urbanistici attualmente a disposizione, in grado di ridurre drasticamente le distanze, sia in ordine di tempo che di decisione, tra la fase di pianificazione e la fase di attuazione degli interventi. Ma proprio l'efficacia della nuova legge costituisce motivo di entusiasmo quanto di preoccupazione: si tratta di uno strumento "risolutivo" che by-passa alcuni momenti costitutivi della pianificazione urbanistica e che pertanto dovrà essere governato con grande responsabilità e competenza, con una "visione" attenta e complessa delle città e dei territori, propria ed esclusiva di specifiche figure professionali.

ordine degli
architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori
della provincia di genova

Per questi motivi chiediamo l'introduzione, nel corpo della legge, o anche tramite la predisposizione di atti separati ma contestuali, di strumenti finanziari e amministrativi che consentano e "inducano" i Comuni ad affidare la redazione dei nuovi strumenti urbanistici (perimetrazioni degli ambiti e predisposizione delle relative schede di attuazione di cui agli artt. 2 e 7) a figure professionali esterne agli enti, competenti nel campo della progettazione architettonica ed urbanistica, anche in considerazione degli estesi regimi vincolistici e della complessità che caratterizza la nostra Regione.

Pertanto si ritiene fondamentale, preliminarmente o contestualmente al varo della nuova legge, prevedere la creazione di un fondo regionale "ad hoc" (o un fondo di rotazione) in favore delle Amministrazioni Comunali destinato alla copertura finanziaria delle somme occorrenti per le attività professionali afferenti le fasi di individuazione degli ambiti del territorio comunale (artt. 2 e 7) per l'attuazione degli interventi di Rigenerazione Urbana (PriU) o di Recupero del territorio agricolo (PrEA) e di predisposizione delle schede normative contenenti le previsioni urbanistiche e architettoniche per l'attuazione degli interventi.

Quanto sopra anche considerata la nostra convinzione che solo un modus operandi impostato sulla centralità del progetto rispetto alla norma (in modo da sostituire l'idea di una prefigurazione ideale delle città e dei territori con strumenti agili e pronti a contrastare il degrado) possa cogliere le potenzialità di sviluppo del nostro territorio e contribuire al rilancio socio-economico dello stesso nell'interesse collettivo.

Osservazione n°1

Rif. Art. 2 Individuazione degli ambiti che richiedono interventi di rinnovo urbano

Osservazione:

Nell'individuazione degli ambiti di cui in oggetto si ritiene importante il possibile contributo dell'iniziativa privata relativa a situazioni che possono essere poco note all'Amministrazione Comunale così come avviene in altre Regioni (es. Emilia Romagna).

Per questo motivo si propone di modificare il testo come segue:

art.2, comma 1, 1°capoverso

"Il Comune può individuare, anche sulla base di manifestazione di interesse da parte dei privati, gli ambiti urbani nel proprio territorio, ,quelli caratterizzati dalla presenza di....."

ordine degli
architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori
della provincia di genova

Osservazione n°2

Rif. Art. 2 individuazione degli ambiti che richiedono interventi di rinnovo urbano

Osservazione:

Non si comprende il motivo per cui l'individuazione degli ambiti non possa interessare anche le zone omogenee di tipo C o altri ambiti territoriali, escludendo così dall'applicazione delle nuove disposizioni parti consistenti del territorio comunale, ancorché le stesse presentino le condizioni di cui al comma 1 dell'art.2. Detta limitazione potrebbe poi compromettere la rigenerazione di aree "di limite" poste a cavallo tra ambiti differenti.

Si ritiene altresì importante rendere maggiormente evidente il fatto che gli ambiti possono interessare anche i "Distretti di Trasformazione" .

In particolare i Distretti di Trasformazione riguardano aree e complessi spesso abbandonati e di cui la normativa attuale non è mai stata utile al loro rilancio e riqualificazione ed ha anzi spesso costituito un "freno" alle iniziative imprenditoriali.

La norma in oggetto, se applicata anche a questi ambiti come sembra, potrebbe invece costituire utile facilitazione ed un importante occasione di per la riqualificazione degli stessi.

E quindi si propone di modificare il testo come segue:

"Gli ambiti come sopra individuati possono interessare tutte le parti del territorio comunale fatta eccezione per le zone omogenee di tipo A, B, D, F E del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero ambiti di cui ai numeri 1,2,5,9,10,11,12,15,18 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2;"

Osservazione n°3

Art. 3 Progetti di Rigenerazione Urbana

Nell'elenco delle casistiche di cui al comma b) sembrano mancare gli interventi relativi alle destinazioni Ricettive, Commerciali, sportive ed altre.

Allo stesso modo sembrano mancare alcuni tipi di interventi puntuali legati ad aspetti di rilevanza ambientale.

Si ritiene necessario rivedere l'articolato per individuare anche queste possibili destinazioni d'uso ed aspetti rilevanti.

ordine degli
architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori
della provincia di genova

E pertanto si propone di modificare il testo come segue:

Art. 3, comma b), punto 2

“2. La realizzazione di edifici ~~residenziali~~ caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative ed a basso consumo energetico.....”

Art. 3, comma b), punto 11, 12, 13 (aggiuntivi)

“11. La connessione delle aree verdi esistenti e/o in previsione al fine di creare una rete verde urbana o al fine di connettersi con i corridoi ecologici esistenti o attuabili

12. la trasformazione di superfici impermeabili in permeabili comprendenti anche trasformazione di solette piante in reinverdimenti pensili

13. la conversione di piscine esistenti in biopiscine.....”

Osservazione n°4

Art. 9 Tipologie degli interventi edilizi per il recupero del territorio agricolo

Nell'elenco delle casistiche di cui al comma 1) sembrano mancare alcune casistiche:

E pertanto si propone di modificare il testo come segue:

Art. 8, comma e)

*“l'ampliamento di insediamenti produttivi agricoli, **comprese le viticolture**, e zootecnici esistenti....”*

Art. 8, commi r) ed s) (Aggiuntivi)

“r) interventi localizzati di sistemazione di versanti e sponde di corsi d'acqua con tecniche di ingegneria naturalistica e/o di rinaturalizzazione

s) la conversione di piscine esistenti in biopiscine”

Osservazione n° 5

Art. 13 Durata, validità e aggiornamento

Si ritiene utile ridurre la durata di validità degli ambiti di cui agli articoli 2 e 8 a 5 anni.

Questo al fine sia di incentivare l'effettiva realizzazione delle previsioni in essi definite sia al fine di consentire una diversa pianificazione nel caso gli ambiti non venissero attuati.

ordine degli
architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori
della provincia di genova

Osservazione n° 6

Si ritiene utile precisare se le disposizioni contenute all'interno delle schede d'ambito prevalgano o meno rispetto alle indicazioni degli strumenti urbanistici comunali anche in riferimento alla realizzazione di interventi ordinari, non facenti parte di PRiU o PReA.

Allo stesso modo, in riferimento agli interventi ammessi all'interno degli ambiti individuati ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 8 della legge, si ritiene utile precisare la validità e l'efficacia di altre disposizioni normative in deroga agli strumenti urbanistici quali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti (L.R. 24/2001) o in applicazione del Piano Casa.

Arch. Stefano Sibilla
Vice Presidente Ordine Architetti P.P.C.
Delegato alla Commissione Urbanistica

Arch. Mattia Villani
Delegato alla Commissione Territorio e Paesaggio

Arch. Laura Ballestrazzi
Arch. Ester Bertorello
Arch. Roberta Burroni
Arch. Roberto Ferrara
Arch. Carola Gattorna
Arch. Francesca Salvarani
Arch. Gianluca Terragna
Arch. Beatrice Torre
Arch. Anna Vercelli
Arch. Luciana Zuaro



Prot. n° 160/2018

Imperia, 4 maggio 2018

Spett.le REGIONE LIGURIA

Assessore Urbanistica, Pianificazione territoriale
Dott. Marco SCAJOLA

Dipartimento territorio, Ambiente, Infrastrutture e
Trasporti
Vice direzione generale territorio
Arch. Pier Paolo TOMIOLO

OGGETTO: osservazioni al disegno di legge “Rigenerazione Urbana e recupero del territorio per attività agricole”

L'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Imperia ritiene il disegno di legge molto innovativo per la Regione Liguria, potendo diventare uno strumento di pianificazione molto importante per tutti i comuni che ancora oggi sono sprovvisti di uno strumento di pianificazione (PUC), però rischia di rimanere inattuabile in quanto la gran parte dei comuni liguri non ha né i mezzi né gli strumenti per poter sviluppare un programma tanto complesso e dettagliato.

Con alcune considerazioni può portare un contributo positivo anche “all’attivazione” della legge regionale “Banca della Terra”.

Inoltre si ritiene che uno strumento per attuare un impianto normativo di così vasta portata debba individuare un ulteriore incentivo economico/finanziario tipo fondo a rotazione oltre a vincolare gli oneri di costruzione a risolvere le problematiche del territorio, come la pulizia fiumi, i terrazzamenti, il rischio idrogeologico, ecc...).

In generale riteniamo che la finalità di tale legge sia il tentativo di ricucitura o recupero di porzioni di territorio, sia urbano che agricolo che periurbano, resi “marginali” per svariate concause. Non si è riusciti a capire perché tale provvedimento di legge è stato costruito con una netta divisione tra ambito urbano (urbanistica) e territori agricoli (ambiente) in quanto in entrambi i casi si individuano ambiti di intervento con le stesse modalità e di conseguenza si è ritenuto necessario produrre due documenti distinti: il primo semplifica e “stravolge” la proposta di legge, creando un unico strumento



di pianificazione mentre il secondo documento fa delle osservazioni puntuali ad alcuni articoli, sempre nell'ottica di renderlo maggiormente attuabile.

Allegati: osservazioni

Distinti saluti.

IL SEGRETARIO

Arch. Daniela Del Tordello

IL PRESIDENTE

Arch. Andrea Borro

DdL "Rinnovo urbano e contrasto dell'abbandono del territorio agricolo"

1 - Osservazioni riferite alla struttura del provvedimento di legge

Al titolo del provvedimento aggiungere dopo "...territorio agricolo" aggiungere la parola "periurbano".

Il PRiU e il PReA diventano un unico strumento: "Programma di Coordinamento Urbano e Periurbano" (PCUP).

Parte Prima diventa "Caratteristiche generali del Programma".

Parte Seconda diventa "Misure specifiche per il rinnovo urbano e il recupero agricolo".

Parte Terza è confermata.

2 - Osservazioni riferite alla riorganizzazione del testo di legge

2.1 - Riorganizzazione della Parte Prima

Articolo recante "Individuazione degli ambiti del programma": accoppiare art.2, comma 1 e art.6.

Articolo recante "Procedure per l'individuazione degli ambiti del programma":

- accoppiare art.2, comma 2 e art.7, comma 2;
- accoppiare art.2, comma 3 e art. 7, comma 7 (indicato così erroneamente, in quanto dovrebbe essere il comma 3);
- accoppiare art.2, comma 4 e art.7, comma 8 (indicato così erroneamente, in quanto dovrebbe essere il comma 4);
- accoppiare art.2, comma 5 e art.7, comma 9 (indicato così erroneamente, in quanto dovrebbe essere il comma 5).

Articolo recante "Progetti": accoppiare art.3, comma 1, lett. a), stralciando le parole "che introducano funzione attrattive e di interesse collettivo che rivitalizzino il contesto urbano", e b), stralciando tutti i punti da 1 a 9- con l'art.8.

Articolo recante "Contenuto dei Programmi": accoppiare art.4 e art.10.

Articolo recante "Incentivi": accoppiare art.5 e art.11.

2.2 - Riorganizzazione della Parte Seconda

Articolo recante "Obiettivi di rinnovo urbano": riprendere i contenuti di cui all'art.3, comma 1, lett. a).

3 - Osservazioni riferite a integrazioni di contenuto al testo di legge

All'articolo 1 è aggiunto il seguente comma 01: *"La presente legge ha la finalità di promuovere il coordinamento di una pluralità di interventi volti ad aggiornare la dotazione di servizi nella città consolidata, a valorizzare la multifunzionalità agricola nelle aree periurbane e a migliorare il benessere delle popolazioni urbane attraverso l'attivazione di nuovi servizi ecosistemici, nel rispetto dei principi di contenimento dell'uso del suolo e di sostenibilità ambientale".*

All'articolo 1, comma 1, le seguenti parole *"collocate in versanti interni di Comuni con fenomeni di depauperamento demografico ed economico"* vengono sostituite con *"collocate in ambiti periurbani di uno o più Comuni costieri o di fondovalle con fenomeni di consumo di suolo e/o previsioni insediative in espansione"*.

All'articolo recante "Individuazione degli ambiti" (cfr. art.2, comma 1 e art.6, comma 1) dopo *"Il Comune..."* sono aggiunte le seguenti parole *"..., in forma singola o associata"*.

All'articolo recante "Procedure per l'individuazione degli ambiti del programma" (cfr. art.2, comma 2 e art.7, comma 2) aggiungere il seguente punto: *"l'eventuale disciplina finanziaria e perequativa intercomunale, nel caso di programmi che interessino più comuni, oltre all'individuazione del Comune capofila"*.

All'art.7, comma 2, lett.b) aggiungere il seguente punto: *"la proposta di nuova classificazione del territorio comunale caratterizzato da previsioni insediative di espansione quali nuove aree di produzione agricola o territorio di presidio ambientale, con la disciplina sommaria degli eventuali crediti volumetrici"*.

All'art.8, comma 1, aggiungere la seguente lettera: *"interventi di forestazione urbana e di elevazione dell'indice di imboscamento sia pubblico che privato"*.

All'art.8, comma 1, aggiungere la seguente lettera: *"interventi di sostegno per il coinvolgimento dei cittadini nella gestione attiva dei beni comuni e della loro valorizzazione"*.

All'art.8, comma 1, aggiungere la seguente lettera: *"azioni di sostegno per sensibilizzare i cittadini o gruppi di cittadini, le imprese, i circoli, le associazioni e le scuole sulla tutela e salvaguardia del territorio comunale attraverso processi di partecipazione e autogestione del patrimonio territoriale"*.

Art.10, comma 1 aggiungere il seguente punto: *"la definizione della variante allo strumento urbanistico generale con la nuova classificazione quali aree agricole o territori di presidio ambientale delle pregresse previsioni insediative di espansione"*.

All'articolo recante "Incentivi" aggiungere il seguente comma: *"All'articolo 11, comma 2 della legge regionale 13 agosto 2007 n°31 è aggiunta la lett. e): la documentazione riferita all'individuazione degli ambiti ai sensi dell'art.____, comma ____ istitutiva dei Programmi ____"*.

All'articolo recante "Incentivi" aggiungere il seguente comma: *"L'individuazione degli ambiti che richiedono interventi di recupero del territorio agricolo in ambito periurbano ai sensi dell'art.7 (da rinumerare) è formale proposta di assimilazione degli stessi alle zone svantaggiate di cui all'art.20 del Regolamento 1257/99"*.

4 - Alla Parte Terza è aggiunto un ulteriore articolo recante "Norma finanziaria":

"1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge si provvede mediante le seguenti variazioni nello stato di previsione della spesa del bilancio per l'anno finanziario 2018: a) prelievo di euro _____, in termini di competenza e di cassa, da _____ "Fondo speciale di conto capitale"; b) iscrizione di euro _____, in termini di competenza e di cassa, a _____".

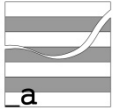
2. Agli oneri per gli esercizi successivi si provvede con legge di bilancio".

5 - Osservazioni puntuali

Stralciare art.6, comma 1, lett. b).

Spostare art.2, comma 6 e art.7, comma 10 (indicato così erroneamente, in quanto dovrebbe essere il comma 6) nell'articolo recante "Incentivi".

Stralciare art.6, commi 2 e 3 e art.11, commi 2 e 3.



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

Prot. n. **1469/CM/02.2**

La Spezia, 11 maggio 2018

Spett.le
REGIONE LIGURIA
Assessore Urbanistica, Pianificazione
territoriale
Marco SCAJOLA
e-mail assessore.urbanistica@regione.liguria.it

Spett.le
Dipartimento territorio, Ambiente, Infrastrutture
e Trasporti
Vice direzione generale territorio
Arch. Pier Paolo TOMIOLO
e-mail PierPaolo.Tomiolo@regione.liguria.it

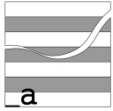
Oggetto: contributo dell'Ordine degli Architetti PPC della Spezia al Disegno di Legge
“Rigenerazione urbana e recupero del territorio per attività agricole”

Positivo lo spirito della legge, certamente utile nel contesto attuale, e si auspica una applicazione su larga scala al fine di migliorare, non solo il tessuto edilizio, ma anche la qualità della vita degli abitanti attraverso una equilibrata integrazione delle funzioni all'interno del territorio.

In altri termini, è utile sicuramente favorire la “velocità” pianificatoria e la sua semplificazione, ma ciò deve avvenire all'interno di una visione di cambiamento della città e del territorio agricolo/boschivo, delle coste etc, che sia sostenibile e non sia dettato da “bolle” commerciali o imprenditoriali decontestualizzate e fini a se stesse.

La possibile attuazione rapida di scelte, dettate da esigenze sociali ed economiche in continua evoluzione, deve comunque conservare il rapporto con una visione di insieme delle porzioni di territorio che si vanno a trasformare, ed essere caratterizzata da particolare attenzione e sensibilità nella lettura e previsione delle dinamiche delle relazioni territoriali e delle connessioni a scala maggiore. Strumenti distintivi di una capacità di analisi e pianificatoria di competenza urbanistica e paesaggistica.

Occorre pertanto provvedere a rimarcare alcuni aspetti cardine della pianificazione, per non degenerare in una serie di interventi scollegati sul territorio: in particolare la necessità di inserire a livello di programmazione economica comunale (anche con l'eventuale reperimento di fondi privati o pubblici) quelle opere indispensabili e strutturali all'attuazione dei piani d'area previsti dalla legge. Si intendono qui gli aspetti legati alla mobilità e alla sosta, agli assi viari e a quelli pedonali, ciclopedonali e commerciali, al mix di funzioni proprie della pianificazione generale dei PUC strutturali che, con questa legge, possono essere modificati di fatto con interventi, che se non ben strutturati a rete sul territorio, potrebbero definire situazioni molto complesse da gestire a posteriori. In questo senso è stato opportuno l'inserimento della possibilità di convenzionamento da parte del Comune che, probabilmente, è convenienza sviluppare anche per gli ambiti agricoli.



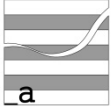
In questa ottica è altresì importante definire, a livello di indirizzo pianificatorio comunale, o anche sovracomunale se eventualmente necessario, quelle che sono le sequenze temporali degli interventi, precisando nel corpo iniziale alcuni aspetti fondamentali di seguito sviluppati.

- Ambito di applicazione temporale della legge e coerenza del rapporto fra la fase iniziale di perimetrazione delle aree di recupero da parte dei comuni e le successive proposte di recupero e riuso che possono essere avanzate, anche si auspica da privati. Fondamentale in questa fase è il ruolo della Regione Liguria nell'ottica di valutare il rischio di stravolgimento per parti del territorio e delegittimazione di una pianificazione esistente (i PUC in vigore). Questi aspetti sono tanto più importanti se calati nel contesto politico italiano in cui il bipolarismo - e l'alternanza conseguente - porta a visioni alcune volte sincopate e altalenanti dell'economia e degli interventi a sostegno dello sviluppo.
- Queste perimetrazioni assumono di fatto valenza di variante allo strumento urbanistico generale, e pertanto la loro approvazione deve essere comprensiva di una visione almeno dell'immediato intorno, calibrando tale approfondimento in relazione all'entità dell'estensione delle aree in oggetto.
- Occorre inserire un paragrafo delle definizioni in merito all'utilizzo dei termini e descrizioni, per rendere omogenea l'applicabilità della legge nell'interpretazione dell'articolo, con quelli già propri della pianificazione cogente, soprattutto laddove gli stessi determinano la possibilità o meno di accedere agli incentivi o alle agevolazioni.

Un aspetto importante riguarda la necessità di approcciare al tema della qualità con una visione più ampia legandola, non solo agli aspetti prettamente edilizi-prestazionali (sismici ed energetici), ma anche agli aspetti dell'integrazione funzionale, della sicurezza, dell'igiene e del decoro, della mobilità (in ogni sua declinazione), del tempo libero e della fruibilità degli spazi pubblici attrezzati e non, verdi o urbani. Con queste finalità sarebbe opportuno aprire un breve confronto su quelli che possono essere i contenuti di un nuovo articolo nell'ambito delle premialità, che possa favorire una corretta interpretazione da parte dei Comuni, all'interno degli interventi proposti, per una particolare attenzione dovuta alla progettazione dello spazio pubblico, della via, della piazza, delle strutture di quartiere. In tal modo si incentiva la committenza a favorire un'attività progettuale attenta ad evitare frastagli di aree utili solo a creare somme statistiche (ad esempio: aree verdi ingestibili per la loro collocazione, vuoti urbani che non sono "piazze" quali luoghi di aggregazione e che quindi necessitano di continua sorveglianza, percorsi pedonali e ciclabili che esistono sulla carta ma impercorribili per il rapporto con la viabilità carrabile). In altre parole incentivi che possano favorire la realizzazione di quelle parti di città proprie della dimensione uomo e non solo della macchina. Tali principi sono stati ben sviluppati nell'articolo della legge ma occorre favorire la loro corretta interpretazione nella pluralità delle realtà comunali.

Stesso aspetto, ma con ovvie declinazioni differenti che pare perfino banale rappresentare, può essere sviluppato per quanto riguarda il territorio agricolo e boschivo, i parchi rurali e le attività economiche a sostegno della silvicoltura e di conseguenza a mitigazione del rischio idro-geologico e forestale. Su tali articoli manca la possibilità di una pianificazione convenzionata laddove si intenda prioritaria per il territorio.

Mentre per gli interventi edilizi finalizzati al recupero del territorio agricolo, a fronte di interventi qualitativi di restauro-conservativo di immobili o borghi aventi valore storico-testimoniale, la premialità in termini di incentivi, anche volumetrici, al fine di recuperare la funzionalità del



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

complesso rispetto alla peculiarità dello stesso, concorrerebbe a una rigenerazione di qualità. Incentivi che potrebbero essere estesi anche al tessuto rurale storicizzato, che concorre a costituire un'immagine qualitativa del paesaggio.

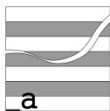
Il Consigliere Referente
Vice Presidente Vicario
Arch. *Andrea Schiffini*

Il Coordinatore Commissione Urbanistica

Arch. *Massimiliano Ali*

Il Presidente

Arch. *Francesca Zani*



DISEGNO DI LEGGE

RIGENERAZIONE URBANA E RECUPERO DEL TERRITORIO AGRICOLO

CAPO I Disposizioni generali

Art. 1 (Finalità e ambito di applicazione)

1. La presente legge detta disposizioni per favorire la rigenerazione di ambiti urbani in condizioni di degrado ed obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale del relativo patrimonio edilizio.
2. La presente legge detta altresì disposizioni per contrastare l'abbandono del territorio agricolo caratterizzato da fenomeni di depauperamento demografico ed economico.

CAPO II RIGENERAZIONE URBANA

Art. 2 (Individuazione degli ambiti urbani che richiedono interventi di rigenerazione urbana)

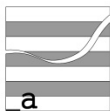
1. Per le finalità di cui all'articolo 1, comma 1, il Comune può individuare nel proprio territorio gli ambiti urbani che richiedono interventi di rigenerazione in quanto caratterizzati, alternativamente, da:
 - a) condizioni di diffuso degrado urbanistico ed edilizio;
 - b) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione;

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra

Formattato: Destro 12,2 cm, Superiore: 2 cm, In basso: 6,75 cm, Larghezza 29,7 cm, Altezza: 21 cm

Formattato: Destro 2,25 cm

Commento [AP1]: L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E' UN IMPORTANTE INIZIATIVA POLITICA DI GOVERNO DEL TERRITORIO E COME TALE DEVE ESSERE CARATTERIZZATA NEL SUO ITER DALLA MASSIMA PUBBLICITA' E TRASPARENZA DELLE ATTIVITA' CHE CONDUCONO ALLE SCELTE PROGRAMMATICHE.
SI RITIENE PER QUANTO SOPRA ESPOSTO CHE LA NORMA DEBBA INCENTIVARE L'ATTIVAZIONE DELLE INIZIATIVE PER LA PARTECIPAZIONE CIVICA, ATTRAVERSO UN PERCORSO DI PARTECIPAZIONE DIFFUSA DEI CITTADINI, DEGLI ORDINI PROFESSIONALI E DELLE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA.



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

- c) presenza di edifici odi complessi di edifici abbandonati ed aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste all'art. 13, comma 1, lett. a),b),c),d),f),g), della l.r. 6 giugno 2008 , n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni;
- d) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale.
2. L'individuazione degli ambiti urbani di cui al comma 1 avviene tramite:
- a) la perimetrazione su apposita cartografia informatizzata;
- b) la predisposizione per ciascun ambito urbano individuato di una scheda normativa contenente:
- 1- l'indicazione delle condizioni di cui al comma 1 che caratterizzano l'ambito urbano;
 - 2- gli obiettivi di rigenerazione urbana che si intendono conseguire;
 - 3- le destinazioni d'uso ammesse;
 - 4- le tipologie degli interventi urbanistico-edilizi di cui all'articolo 3;
 - 5- i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanze tra le costruzioni da osservare negli interventi di nuova costruzione ai sensi degli articoli 7,8,9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero, per i Comuni dotati di P.U.C. adottato dopo l'entrata in vigore del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, degli articoli 10,11,12 dello stesso. L'altezza massima e la distanza tra gli edifici, laddove riguardino gruppi di edifici per i quali vengano stabilite indicazioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive di dettaglio equivalenti a prescrizioni progettuali ad efficacia vincolante, possono essere definite in sede di individuazione del contesto urbano a condizione che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto;
 - 6- le prestazioni da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione ed infrastrutture;

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra

Commento [AP2]: PROPOSTA INTEGRAZIONE AL TESTO DI LEGGE.

2) GLI OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE URBANA CHE SI INTENDONO CONSEGUIRE E LE CORRELAZIONI E LE RICADUTE RISPETTO AL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO.

COMMENTO

LA RIGENERAZIONE URBANA DEVE ESSERE PROGRAMMATA IN SENSO AMPIO ED INTEGRATO E COMPRENDERE GLI APETTI SOCIALI, ECONOMICI, URBANISTICI ED EDILIZI AD AMPIA SCALA IN MODO DA PROMUOVERE E RILANCIARE TERRITORI ED AREE URBANE SOGGETTI A SITUAZIONI DI DEGRADO ATTRAVERSO AZIONI DI PIANIFICAZIONE INTEGRATE E FUNZIONALI ALLE POLITICHE GENERALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

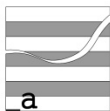
QUESTO AL FINE DI EVITARE L'ATTUAZIONE DI PIANI DI RIGENERAZIONE URBANA PRIVI DI CORRELAZIONI CON IL CONTESTO URBANO.

Commento [AP3]: PROPOSTA MODIFICA TESTO DI LEGGE

3- LE DESTINAZIONI D'USO INCOMPATIBILI;

COMMENTO

LA CRISI ECONOMICA E FINANZIARIA, IN PARTICOLARE QUELLA DEL MERCATO IMMOBILIARE HA SEGNATO LA FINE DI UN'EPOCA E RICHIEDE IL RIPENSAMENTO DEGLI OBIETTIVI E DI CONSEGUENZA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI. LA RIGIDITA' DELLA PIANIFICAZIONE PLURIENNALE DEVE ESSERE SOSTITUITA DALLA RAPIDITA' DELLE SCELTE CONCRETE IN RAPPORTO ALLE MUTEVOLI ESIGENZE. INDIVIDUARE SOLO LE DESTINAZIONI INCOMPATIBILI RENDE GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PIU' FLESSIBILI.



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

- 7- le prestazioni ambientali da conseguire, ivi comprese le eventuali bonifiche, e gli indicatori per il loro monitoraggio;
 - 8- gli eventuali ulteriori criteri per garantire la qualità progettuale degli interventi rispetto a quelli di cui all'articolo 7;
 - 9- l'individuazione degli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato e quelli soggetti a titolo edilizio diretto.
3. Gli ambiti urbani come sopra individuati possono interessare zone omogenee di tipo A,B,D,F del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero ambiti di cui ai numeri 1,2,5,9,10,11,12,15,18 dell'art. 4 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2.

Art. 3

(Tipologie degli interventi urbanistico-edilizi per la rigenerazione urbana)

1. Negli ambiti urbani perimetrati ai sensi dell'articolo 2 possono essere previsti i seguenti interventi urbanistico-edilizi da individuarsi nella scheda normativa di cui al relativo comma 2, lettera b):
 - a) mutamenti di destinazioni d'uso, anche con opere edilizie, comportanti il passaggio tra le categorie funzionali di cui all'art. 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f), g) della l.r. n.16/2008 e s.m.i., finalizzati all'introduzione di funzioni attrattive e di interesse collettivo che rivitalizzino l'ambito urbano;
 - b) interventi sino alla ristrutturazione urbanistica ed interventi di nuova costruzione, relativi ad edifici o complessi di edifici, comprese le eventuali aree libere intercluse, finalizzati a favorire:
 1. l'innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale degli edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, con la conservazione degli eventuali elementi architettonici di pregio e con il miglioramento dello spazio urbano;

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra

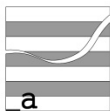
Commento [AP4]: LA PROPOSTA DI LEGGE ESCLUDE L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI RINNOVO URBANO NELLE ZONE "C" ed "E" (DM 1444/68) OVVERO NELLE ZONE INDIVIDUATE NEL REGOLAMENTO REGIONALE N° 2 DEL 25 LUGLIO 2017 AI NUMERI:

3) AMBITI DI CONSERVAZIONE CON COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO;
4) AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI INSEDIATI DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO

16) AMBITI DI COMPLETAMENTO TESSUTI URBANI E PRODUTTIVI URBANI (EX ZONE "C/D")

17) AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI (EX ZONE "C/D")

SI EVIDENZIA COME IN QUESTE DUE ZONE NON SI POSSA ESCLUDERE LA PRESENZA DI AMBITI RICONDUCEBILI ALLE FINALITÀ DELLA PRESENTE PROPOSTA DI LEGGE PERTANTO AL FINE DI FAVORIRE LE POLITICHE DI RINNOVO URBANO SU TUTTE LE PARTI DEL TERRITORIO SI RITIENE NECESSARIO CHE LA NUOVA LEGGE PREVEDA AZIONI, MAGARI PROPONENDO REGOLE E MISURE DIFFERENTI, ANCHE NELLE ZONE SOPRACCITATE.



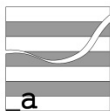
ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

2. la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano;
3. la realizzazione di alloggi per l'allocazione temporanea degli abitanti di edifici da risanare;
4. la realizzazione di complessi produttivi, turistico-ricettivi, industriali, artigianali, direzionali, commerciali, per autorimesse, rimessaggi e servizi, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, impianti centralizzati per la gestione del ciclo delle acque, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il verde urbano;
5. la realizzazione di complessi multifunzionali con servizi di interesse collettivo, culturale, per il verde urbano e infrastrutture per la mobilità, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione;
6. la realizzazione di edifici pubblici ed infrastrutture pubbliche caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione;
7. il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico;
8. la rigenerazione ecologica e l'adeguamento tecnologico delle reti di servizi pubblici e degli edifici pubblici, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi idrici ed energetici, all'impiego di materiali ecologici o di prodotti per la bio-edilizia, alla gestione sostenibile dei cicli delle acque e dei rifiuti urbani e all'aumento delle superfici permeabili o a verde;

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

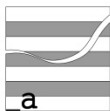
9. l'inserimento di aree verdi con destinazione a giardini e parchi pubblici anche mediante la realizzazione di verde pensile e, ove possibile, l'insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali e orti condivisi;
10. il miglioramento delle condizioni di accessibilità con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile;
11. l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico ed idrogeologico e l'eliminazione o la mitigazione dell'esposizione al rischio industriale, tecnologico e sismico.

Articolo 4

(Procedura per l'individuazione degli ambiti urbani che richiedono interventi di rigenerazione)

1. L'individuazione degli ambiti urbani con i relativi elaborati tecnici, ivi compresi quelli richiesti ai fini delle procedure di cui alla l.r. 10 agosto 2012, n. 32 (Valutazione ambientale strategica (VAS)) e successive modificazioni, è adottata con deliberazione del Consiglio comunale, da depositarsi 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; entro tale termine gli interessati possono presentare osservazioni. Decorso tale termine e, comunque, a conclusione delle procedure di cui alla l.r. 32/2012:
 - a) nel caso in cui siano pervenute osservazioni, il Comune decide su di esse ed approva in via definitiva l'individuazione degli ambiti urbani con deliberazione del Consiglio comunale da assumersi nei successivi sessanta giorni, tenuto conto delle prescrizioni contenute nella pronuncia ambientale;
 - b) nel caso in cui non siano pervenute osservazioni e non siano state formulate prescrizioni nella pronuncia ambientale, il Comune ne dà attestazione e l'individuazione degli ambiti urbani di cui all'articolo 2 è da ritenersi approvata;

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

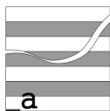
Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

- c) nel caso in cui, pur in assenza di osservazioni, siano state formulate prescrizioni di natura ambientale il Comune procede al relativo recepimento con deliberazione del Consiglio comunale, con contestuale approvazione dell'individuazione degli ambiti urbani.
2. La deliberazione comunale con la quale è approvata l'individuazione degli ambiti urbani è pubblicata nel sito informatico comunale ed è depositata nella segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico.
3. Nel caso in cui l'individuazione degli ambiti urbani comporti variante al vigente strumento o piano urbanistico comunale, le determinazioni comunali di cui al comma 1, lettere a), b) e c) sono trasmesse alla Regione per la formulazione, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento degli atti, di eventuali osservazioni in merito alla rispondenza degli interventi previsti ai criteri vincolanti di cui all'articolo 7 della presente legge, cui il Comune è tenuto ad adeguarsi con deliberazione del Consiglio comunale da assumersi nei successivi trenta giorni a pena di decadenza degli atti.
4. A seguito dell'intervenuta efficacia dell'individuazione degli ambiti urbani nei casi di cui al comma 3, i relativi atti, con gli eventuali adeguamenti conseguenti alle osservazioni regionali, sono pubblicati nel sito informatico comunale e depositati nella segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico e trasmessi alla Regione.
5. L'individuazione degli ambiti urbani non è soggetta alle limitazioni di cui agli articoli 47 bis e 47 ter della l.r. 36/1997 e successive modificazioni.

Art. 5

(Contenuti dei progetti di rigenerazione urbana soggetti a permesso di costruire convenzionato)

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

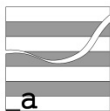
Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra

1. I progetti di rigenerazione urbana attuativi della scheda normativa di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), qualora soggetti a permesso di costruire convenzionato contengono i seguenti elementi:
 - a) gli elaborati progettuali richiesti per il rilascio del permesso di costruire;
 - b) l'individuazione e la progettazione delle opere per i servizi di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie;
 - c) la dimostrazione della fattibilità economico-finanziaria;
 - d) la specificazione e la progettazione delle misure di mitigazione e compensazione ambientale da conseguire con l'intervento;
 - e) lo studio di inserimento paesaggistico degli interventi;
 - f) l'individuazione e la progettazione delle opere di bonifica, sistemazione e ripristino ambientale delle aree libere, ove necessarie, anche per effetto della demolizione di fabbricati;
 - g) la convenzione attuativa contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione, le prestazioni ambientali previste, le modalità, i tempi, le garanzie di loro attuazione e le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.

Art. 6

(Incentivi per gli interventi di rigenerazione urbana)

1. Per gli interventi di rigenerazione urbana previsti nella scheda normativa di cui all'articolo 2, comma 2, i valori della Tabella Allegato B alla l.r. 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni riferiti alle voci di cui alla sigla "C" nonché quelli di cui alla sigla "RIS%" sono sostituiti da quelli indicati nella Tabella 1 allegata alla presente legge;



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

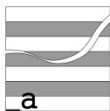
Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra

2. Gli interventi in attuazione della presente legge non sono soggetti al contributo di cui all'art. 26 bis, comma 2, della l.r. 3 dicembre 2017, n. 38 (Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo) e successive modificazioni;
3. Gli interventi di rigenerazione urbana che prevedano la realizzazione o la riapertura anche parziale di alberghi, indipendentemente dal numero dei posti letto, con contestuale svincolo totale o parziale di alberghi esistenti non più in esercizio, non sono soggetti alla maggiorazione del costo di costruzione di cui all'art. 2, comma 6, della l.r. 1/2008 e s.m. e per essi trova applicazione la Tabella Allegato B alla l.r. 25/1995 e s.m. come modificata dalla Tabella 1 allegata alla presente legge.
4. Nei casi in cui gli interventi di rigenerazione urbana prevedano la demolizione di edifici senza ricostruzione nel relativo lotto, la volumetria con gli eventuali incrementi volumetrici previsti dal progetto può costituire credito edilizio ai sensi dell'articolo 29 ter, comma 3 della l.r. 36/1997 e s.m., utilizzabile con le modalità previste dalla disciplina urbanistica comunale.
5. Possono essere previsti altri eventuali incentivi economici e fiscali rientranti nelle competenze del Comune.

Art. 7

(Criteri vincolanti per la disciplina degli ambiti urbani)

1. Negli ambiti urbani individuati ai sensi dell'articolo 2 per promuovere processi di rigenerazione urbana e rinnovo del patrimonio edilizio, devono essere osservati i seguenti criteri applicativi della vigente pianificazione territoriale regionale al fine di assicurare la qualità degli interventi ivi previsti:
 - a) gli interventi devono prevedere una organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici;
 - b) nei contesti storici gli interventi di rigenerazione devono essere circoscritti a singoli edifici o aggregazioni di edifici privi di valore storico-architettonico, e devono prevedere soluzioni



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

progettuali che si armonizzino con il contesto circostante, pur potendosi inserire elementi che ne innovino l'immagine esterna e la funzionalità.

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra

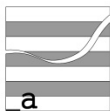
CAPO III RECUPERO DEL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 8

(Individuazione degli ambiti che richiedono interventi di recupero del territorio agricolo)

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, comma 2 il Comune può individuare nel proprio territorio gli ambiti caratterizzati da:
 - a) terre agricole abbandonate, incolte o insufficientemente coltivate, come definite dall'art. 2 della l.r. 18/1996 e s.m.;
 - b) areali coinvolti da processi di forestazione, naturale o artificiale, nei quali siano presenti le seguenti condizioni:
 - presenza di terrazzamenti o qualificazione catastale che confermi il precedente uso agricolo;
 - presenza di idonee condizioni di **accessibilità**;
 - c) edifici o complessi di edifici rurali, serre dismesse, agglomerati edilizi e borghi in contesti agricoli, abbandonati o degradati, che richiedono interventi di riqualificazione e di messa in sicurezza da rischi idraulici, idrogeologici e sismici;

Commento [AP5]: DEFINIRE MEGLIO PREVEDENDO ANCHE LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA' NEL RISPETTO DEL CONTESTO



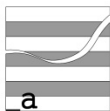
ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

2. Gli ambiti individuati non possono interessare aree nelle quali l'attività agricola sia espressamente vietata da specifiche misure di conservazione per le aree rientranti nella Rete Ecologica regionale (REL).
3. L'individuazione degli ambiti di cui al comma 1 avviene tramite:
 - a) la perimetrazione su apposita cartografia informatizzata;
 - b) la predisposizione per ciascun ambito individuato di una scheda normativa contenente:
 - 1) la descrizione sintetica delle condizioni di abbandono, sia per i terreni che per il relativo patrimonio edilizio;
 - 2) gli obiettivi di recupero agricolo che si intendono conseguire;
 - 3) le destinazioni d'uso ammesse;
 - 4) le tipologie di interventi edilizi previsti per il recupero agricolo, di cui al successivo art. 9;
 - 5) i limiti di densità edilizia di altezza e di distanze tra le costruzioni da osservare negli interventi di nuova costruzione ai sensi degli articoli 7,8,9 del D.M. 2 aprile 1968, n 1444, ovvero, per i Comuni dotati di P.U.C. adottato dopo l'entrata in vigore del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, degli articoli 10,11,12 dello stesso. L'altezza massima e la distanza tra gli edifici, laddove riguardino gruppi di edifici per i quali vengano stabilite indicazioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive di dettaglio equivalenti a prescrizioni progettuali ad efficacia vincolante, possono essere definite in sede di individuazione del contesto urbano a condizione che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto;
 - 6) le prestazioni ambientali da conseguire relativamente a:
 - il ripristino della rete di regimazione del deflusso delle acque piovane e di natura sorgiva, anche al fine di una migliore gestione della risorsa idrica;

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

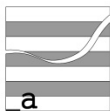
Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra

- la realizzazione di invasi e vasche a monte degli appezzamenti al fine del contenimento dell'acqua piovana per il successivo utilizzo irriguo e di antincendio;
 - il consolidamento dei versanti rimodellati con terrazzamenti e ciglioni inerbiti allo scopo del loro recupero agricolo;
 - la gestione della copertura arborea, anche attraverso opportuni interventi di alleggerimento, al fine di rendere più efficace l'azione protettiva del bosco, nonché di migliorare ed incrementare qualità, quantità e tipologia dei prodotti ritraibili;
 - la prevenzione del rischio di incendio, mediante opportuni interventi sulla copertura vegetale.
- 7) gli indicatori per il monitoraggio degli obiettivi di recupero agricolo e delle prestazioni ambientali;
- 8) gli eventuali ulteriori criteri per garantire la qualità progettuale degli interventi rispetto a quelli di cui all'articolo 13;
- 9) l'individuazione degli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato e quelli soggetti a titolo edilizio diretto.
4. Gli ambiti come sopra individuati possono interessare zone omogenee di tipo A, E o per servizi di interesse comunale ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero ambiti di cui ai numeri 2,6,7,13,14,19 dell'art. 4 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2;

Art. 9

(Tipologie degli interventi edilizi per il recupero del territorio agricolo)

1. Negli ambiti perimetrati ai sensi dell'articolo 8 possono essere previsti i seguenti interventi edilizi da individuarsi nella scheda normativa di cui al relativo comma 3, lettera b):
- a) opere edilizie per il recupero di terre agricole abbandonate;



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

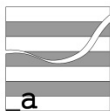
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

- b) recupero di edifici esistenti connessi a fondi agricoli per la residenza del solo conduttore dell'azienda agricola o per lo svolgimento di funzioni turistico-ricettive esercitate dall'azienda;
- c) rimozione di serre dismesse e ripristino di colture in pieno campo;
- d) demolizione di strutture ed edifici **esistenti** per l'insediamento o l'ampliamento di attività agricole;
- e) ampliamento di insediamenti produttivi agricoli e zootecnici esistenti;
- f) riconversione di insediamenti produttivi per l'insediamento o l'ampliamento di aziende agricole;
- g) recupero di borghi in contesti agricoli, o porzioni di essi, in condizioni di degrado statico, igienico-sanitario o in stato di abbandono per l'insediamento di funzioni residenziali, per attività turistico-ricettive, agricolo-produttive, artigianali, servizi pubblici e privati;
- h) interventi di riduzione/mitigazione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico;
- i) interventi per l'applicazione di tecnologie basate sulle energie rinnovabili e sulla gestione sostenibile delle risorse naturali per la conduzione delle attività agricole e produttive;
- j) recupero di beni culturali, storici, artistici ai sensi dell'articolo 7 della legge n. 158/2017;
- k) realizzazione di manufatti agricoli a servizio dell'attività agro-silvo-pastorale di aziende agricole riconducibili a piccoli depositi di attrezzi, le cui dimensioni, ove si tratti di volumi chiusi, non possono risultare superiori a 30 mc, con altezza interna non superiore a metri 2,40;
- l) la realizzazione di serbatoi idrici e impianti tecnologici (impianti di rete, reti irrigue, collettori fognari, impianti di depurazione, ecc.) preferibilmente interrati, con impiego di tecniche tradizionali e di ingegneria naturalistica;
- m) adeguamento della viabilità esistente, comunale ed interpodereale e riuso dei relativi tracciati, per consentire l'accesso carrabile ed il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a metri

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra

Commento [AP6]: SPECIFICARE PRIVI DI VALORE TESTIMONIALE



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

3,50 con fondo permeabile o stabilizzato, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti non superiore a m. 2.50;

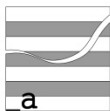
- n) realizzazione o adeguamento delle dotazioni funzionali alla produzione agricola e dei servizi pubblici essenziali in funzione delle attività da insediare, consistenti in:
- 1) spazi all'aria aperta per la socializzazione e/o la commercializzazione di prodotti agricoli e aziendali locali;
 - 2) parcheggi pubblici all'aperto, collocati lungo la viabilità;
 - 3) allacciamenti alle reti per l'energia elettrica, l'approvvigionamento idrico e la depurazione e attrezzature per la raccolta dei rifiuti;
 - 4) impianti di trasporto a fune, rotaie e cremagliere;
 - 5) servizi per la produzione di energia anche da fonti energetiche rinnovabili e per la gestione sostenibile del ciclo dei rifiuti e delle acque al servizio di aziende agricole.

Art. 10

(Procedura per l'individuazione degli ambiti di recupero del territorio agricolo)

1. L'individuazione degli ambiti di recupero del territorio agricolo con i relativi elaborati tecnici, ivi compresi quelli richiesti ai fini delle procedure di cui alla l.r. 10 agosto 2012, n. 32 (Valutazione ambientale strategica (VAS)) e successive modificazioni, è adottata con deliberazione del Consiglio comunale, da depositarsi 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; entro tale termine gli interessati possono presentare osservazioni. Decorso tale termine e, comunque, a conclusione delle procedure di cui alla l.r. 32/2012:
 - a) nel caso in cui siano pervenute osservazioni, il Comune decide su di esse ed approva in via definitiva l'individuazione degli ambiti di recupero con deliberazione del

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra



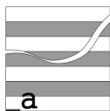
ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

- Consiglio comunale da assumersi nei successivi sessanta giorni, tenuto conto delle prescrizioni contenute nella pronuncia ambientale;
- b) nel caso in cui non siano pervenute osservazioni e non siano state formulate prescrizioni nella pronuncia ambientale, il Comune ne dà attestazione e l'individuazione degli ambiti di recupero di cui all'articolo 2 è da ritenersi approvata;
 - c) nel caso in cui, pur in assenza di osservazioni, siano state formulate prescrizioni di natura ambientale il Comune procede al relativo recepimento con deliberazione del Consiglio comunale, con contestuale approvazione dell'individuazione degli ambiti di recupero .
2. La deliberazione comunale con la quale è approvata l'individuazione degli ambiti di recupero è pubblicata nel sito informatico comunale ed è depositata nella segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico.
 3. Nel caso in cui l'individuazione degli ambiti di recupero comporti variante al vigente strumento o piano urbanistico comunale, le determinazioni comunali di cui al comma 1, lettere a), b) e c) sono trasmesse alla Regione per la formulazione, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento degli atti, di eventuali osservazioni in merito alla rispondenza degli interventi previsti ai criteri vincolanti di cui all'articolo 13 della presente legge, cui il Comune è tenuto ad adeguarsi con deliberazione del Consiglio comunale da assumersi nei successivi trenta giorni a pena di decadenza degli atti.
 4. A seguito dell'intervenuta efficacia dell'individuazione degli ambiti di recupero nei casi di cui al comma 3, i relativi atti, con gli eventuali adeguamenti conseguenti alle osservazioni regionali, sono pubblicati nel sito informatico comunale e depositati nella segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico e trasmessi alla Regione.
 5. L'individuazione degli ambiti di recupero del territorio agricolo non è soggetta alle limitazioni di cui agli articoli 47 bis e 47 ter della l.r. 36/1997 e successive modificazioni.

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra

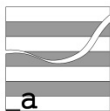
Art.11

(Contenuti dei progetti di recupero del territorio agricolo)

1. I progetti di recupero del territorio agricolo, attuativi della scheda normativa di cui all'articolo 8, comma3, lettera b), contengono i seguenti elementi:
 - a) elaborati progettuali previsti per il rilascio del titolo edilizio richiesto per l'esecuzione degli interventi ammessi;
 - b) valutazione di fattibilità economico-finanziaria, comprensiva dell'eventuale valutazione tecnico-agronomica dei terreni, con specificazione del ricorso a risorse pubbliche e/o private; ;
 - c) studio di inserimento paesistico-ambientale degli interventi nel contesto, con specificazione delle misure di mitigazione e compensazione ambientale da conseguire con l'intervento;
 - d) nel caso di interventi di recupero di borghi che richiedano il rilascio di permesso di costruire convenzionato, convenzione attuativa contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione, le prestazioni ambientali previste, le modalità, i tempi, le garanzie di loro attuazione e le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti;
 - e) negli interventi di recupero di edifici che possono ospitare esemplari di chiroterofauna protetta ai sensi della L. 104 del 27 maggio 2005, documentazione volta a comprovare la previsione di accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, in conformità alle "Linee guida per la conservazione dei Chiroterteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi" emanate dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare.

Art.12

(Incentivi per gli interventi di recupero del territorio agricolo)



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

1. Per gli interventi di recupero del territorio agricolo previsti nella scheda normativa di cui all'articolo 8, comma 3, i valori della Tabella Allegato B alla l.r. 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni riferiti alle voci di cui alla sigla "C" nonché quelli di cui alla sigla "RIS%" sono sostituiti da quelli indicati nella Tabella 1 allegata alla presente legge;
2. Gli interventi in attuazione della presente legge non sono soggetti al contributo di cui all'art. 26 bis, comma 2, della l.r. 3 dicembre 2017, n. 38 (Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo) e successive modificazioni;
3. Gli interventi di recupero che prevedano la realizzazione o la riapertura anche parziale di alberghi, indipendentemente dal numero dei posti letto, con contestuale svincolo totale o parziale di alberghi esistenti non più in esercizio, non sono soggetti alla maggiorazione del costo di costruzione di cui all'art. 2, comma 6, della l.r. 1/2008 e s.m. e per essi trova applicazione la Tabella Allegato B alla l.r. 25/1995 e s.m. come modificata dalla Tabella 1 allegata alla presente legge.
4. Nei casi in cui gli interventi di recupero prevedano la demolizione di edifici senza ricostruzione nel relativo lotto, la volumetria con gli eventuali incrementi volumetrici previsti dal progetto può costituire credito edilizio ai sensi dell'articolo 29 ter, comma 3 della l.r. 36/1997 e s.m., utilizzabile con le modalità previste dalla disciplina urbanistica comunale.
5. Possono essere previsti altri eventuali incentivi economici e fiscali rientranti nelle competenze del Comune.

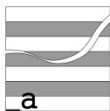
Art. 13

(Criteri vincolanti per la disciplina degli ambiti di recupero del territorio agricolo)

1. Negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 8 per promuovere processi di recupero del territorio agricolo, devono essere osservati i seguenti criteri applicativi della vigente pianificazione territoriale regionale al fine di assicurare la qualità degli interventi ivi previsti:

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra

Commento [AP7]: SAREBBE OPPORTUNO PREVEDERE A FRONTE DI INTERVENTI QUALITATIVI DI RESTAURO-CONSERVATIVO DI IMMOBILI O BORGHI AVENTI VALORE STORICO-TESTIMONIALE, LA POSSIBILITA' DI INCENTIVI ANCHE VOLUMETRICI AL FINE DI RECUPERARE LA FUNZIONALITA' DEL COMPLESSO RISPETTO ALLE PECULIARITA' DELLO STESSO



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra

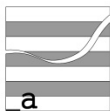
- a) devono essere salvaguardati gli edifici tradizionali e il loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di cultura materiale, le tipologie costruttive tradizionali o di attività proto industriali quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi (comprehensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche);
- b) nei borghi e nuclei storici abbandonati gli interventi di recupero, laddove prevedano la sostituzione edilizia, non devono interessare edifici di valore storico-testimoniale e devono assicurare la riproposizione di caratteri tipologici tradizionali del relativo contesto;
- c) gli interventi devono assicurare il mantenimento e il recupero dei percorsi di origine storica, la loro pavimentazione e i manufatti ad essi correlati;
- d) il sistema dei terrazzamenti deve essere recuperato e mantenuto nella sua immagine paesaggistica pur potendo innovare, a fronte di specifiche prescrizioni normative, le relative tecniche costruttive.

CAPO IV (DISPOSIZIONI COMUNI)

Art.14

(Durata, validità e aggiornamento)

1. L'individuazione degli ambiti di cui agli articoli 2 e 8, con la relativa disciplina, resta valida per 10 anni dalla data della loro approvazione, decorsi i quali le eventuali previsioni di pubblica utilità non hanno più efficacia, fermo restando, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare la relativa disciplina.



ORDINE DEGLI ARCHITETTI

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA SPEZIA

Via Manzoni n° 50 - 19121 LA SPEZIA – Telefono 0187-730359 - Fax 0187-257559

2. Durante il periodo di validità dell'individuazione degli ambiti e della relativa disciplina il Comune può procedere ad eventuali aggiornamenti da approvare rispettivamente con il procedimento di cui agli articoli 4 e 10.

Art. 15 (Monitoraggio)

1. Le amministrazioni comunali al fine del monitoraggio dell'applicazione della presente legge, pubblicano entro il mese di aprile di ogni anno sui propri siti web istituzionali, l'elenco degli ambiti di rigenerazione urbana e di recupero del territorio agricolo individuati nel territorio comunale con il relativo stato di attuazione.

Art. 16 (Abrogazione di norme)

1. La legge regionale 10 luglio 2002, n. 29 e s.m. (Misure di sostegno per gli interventi di recupero e di riqualificazione dei centri storici e norme per lo snellimento delle procedure di rilascio dei titoli edilizi, è abrogata.

Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra

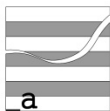
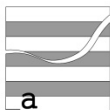


TABELLA 1 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COTRUZIONE PER GLI INTERVENTI - INCENTIVI Art. 6 e 12.

Riduzioni del contributo di costruzione – Voce C della Tabella Allegato B alla l.r. 25/1995 e s.m.												
Sigla	Voce	%	Formula o riferimento	Residenziale	Turistico ricettivo	Turismo convenz.	Commercio	Direzionale	Industria	Park depositi	Servizi	Servizi turistici
C1	Mancato aggravio carico insediativo	30-70%	B	30%	50%	70%	30%	50%	70%	30%	50%	70%
C1bis	Interventi di nuova costruzione consistenti nella sostituzione edilizia e nell'ampliamento all'esterno della sagoma	30-70%	B	30%	50%	70%	30%	50%	70%	30%	50%	70%
	Incentivo comunale per											



Formattato: Allineato a sinistra, Tabulazioni: 3,36 cm, Allineato a sinistra

C2	industria e attività turistico - ricettive	30-70%	B	-	30%	-	-	50%	70%	-	-	-
C3	Incentivo comunale per il turismo convenzionato	30-70%	B	-	-	50%	-	-	-	-	-	30%
C4	Incentivo comunale per le altre classi di funzioni	30-50%	B	30%	-	-	30%	-	-	30%	50%	-
C5.1	Riuso aree dismesse strategiche (> 10 HA)	30-70%	B	50%	50%	70%	30%	50%	70%	30%	50%	70%
C5.2	Riuso aree dismesse	30-50%	B	30%	40%	50%	30%	50%	50%	30%	40%	50%
Determinazione del contributo di costruzione relativo agli interventi sul patrimonio edilizio												
Quota applicabile rispetto alla nuova costruzione												
RIST. %	Patrimonio esistente	10-30%	TOT.	30%	20%	10%	30%	20%	10%	30%	20%	10%