

REGIONE LIGURIA

Legge regionale 36/1997 “Legge urbanistica regionale” come modificata dalle LR 11/2015, 29/2015 e LR 29/2016

OBIETTIVI E PRINCIPI

- Qualificazione ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico, di contrasto all'abbandono del territorio agrario, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di rinnovo urbano, di miglioramento dell'efficienza energetica, funzionale e strutturale degli edifici
- Conservazione e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche disponibili, con particolare riguardo a quelle irriproducibili (art. 2).

DEFINIZIONI

LIMITE AL CONSUMO DI SUOLO

Il Piano Territoriale di livello Regionale (PTR) considera la totalità del territorio regionale e definisce le strategie da perseguire in relazione all'assetto del territorio regionale, esprimendole in termini di obiettivi, di livelli di tutela, di funzioni per il corretto uso del suolo (art. 8).

La pianificazione territoriale di livello comunale è volta a favorire il governo del territorio nelle sue diverse componenti disciplinando prioritariamente gli interventi di recupero, di riqualificazione e di rigenerazione urbana (art. 5).

La struttura del Piano Urbanistico Comunale (PUC) è costituita da atti ed elaborati cartografici che individuano, tra l'altro, gli ambiti di conservazione, gli ambiti di riqualificazione e di completamento, gli eventuali distretti di trasformazione (art. 27).

Ambiti di conservazione: le parti di territorio, edificate e non edificate, che il PUC descrive e individua come caratterizzate da un assetto fisico-morfologico e funzionale definito e, quindi, non suscettibili di modificazioni quantitative o qualitative sostanziali del carico urbanistico.

Ambiti di riqualificazione: le parti di territorio edificate che il PUC descrive e individua come caratterizzate da un assetto fisico-idrogeologico ed

urbanistico inadeguato e, quindi, suscettibili di interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione che siano finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed ambientale e alla messa in sicurezza idraulica ed idrogeologica.

Ambiti di completamento: le parti di territorio in situazione di sicurezza idraulica ed idrogeologica caratterizzate da un tessuto edificato che il PUC descrive ed individua come suscettibile di integrazioni mediante interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione che siano coerenti con i valori paesaggistici dei luoghi e con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificato.

Il PUC definisce:

a) il perimetro degli ambiti e gli elementi che li compongono;

b) la disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi, anche in applicazione delle misure di cui agli articoli da 29-bis a 29-quinquies

... (art. 28).

Distretti di trasformazione: le parti di territorio comunale, anche tra loro non contigue, purché funzionalmente connesse, per le quali il P.U.C. prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto.

Il PUC definisce: il perimetro del distretto, la configurazione di massima della trasformazione in termini di funzioni ammesse, di dotazione infrastrutturale e di servizi, la disciplina urbanistico-edilizia, la densità territoriale minima e massima dell'intero distretto, espressa come rapporto della superficie agibile sulla superficie territoriale calcolata senza tenere conto delle aree asservite ad opere pubbliche esistenti, da utilizzare mediante la concentrazione nelle aree edificabili individuate dal PUC o dai PUO, con conseguente attribuzione alle singole aree comprese nella superficie territoriale del distretto della pertinente quota di potenzialità edificatoria... (art. 29)

MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Il PUC negli ambiti e nei distretti di trasformazione può individuare gli edifici o complessi di edifici esistenti suscettibili di riqualificazione edilizia o urbanistica caratterizzati da:

- condizioni di rischio idraulico o di dissesto idrogeologico;
- condizioni di incompatibilità per contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito o del distretto di trasformazione o per la tipologia edilizia;
- situazioni di degrado strutturale, funzionale od igienico-sanitario che richiedono un insieme sistematico di opere od interventi;
- situazioni di interferenza con la previsione di realizzazione di servizi pubblici o di infrastrutture pubbliche

Ove tali interventi prevedano la demolizione totale o parziale dei fabbricati, il PUC stabilisce i parametri per l'utilizzazione del corrispondente credito edilizio in funzione della destinazione d'uso degli edifici da demolire ed individua gli ambiti e i distretti nei quali tale credito può essere trasferito, anche con tempistiche di utilizzo differite (art. 29 ter).

In attuazione dell'articolo 2-bis del Dpr 380/2001 ed in attesa dell'emanazione del regolamento regionale di cui all'articolo 34, comma 3, il PUC, per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle aree urbane mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione, può prevedere:

a) premialità costituite da quote percentuali di incremento del volume geometrico di edifici o complessi di edifici, utilizzabili senza applicazione

dell'indice di utilizzazione insediativa previsto dal PUC, ma con osservanza degli altri parametri urbanistici, da individuare e quantificare nel rispetto dei caratteri storico-culturali e paesaggistici degli immobili, che siano oggetto di interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale. Tali premialità sono stabilite dal PUC in misura percentuale rispetto al volume geometrico degli edifici o del complesso di edifici esistenti oggetto di riqualificazione;

b) distanze tra fabbricati inferiori alla distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti che siano idonee ad assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico in relazione alle tipologie degli interventi consentiti e tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi e dell'allineamento degli immobili già esistenti, fermo restando comunque il rispetto delle norme del codice civile e dei vincoli di interesse culturale e paesaggistico (art. 29-quinquies).

REGIME TRANSITORIO

ULTERIORI PREVISIONI

LR 16/2008, art. 18 “Distanze tra edifici da osservare negli interventi di nuova costruzione e sul patrimonio edilizio esistente”

Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia comportanti sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a 10 metri, salva la possibilità di fissare nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), con riferimento a gruppi di edifici, distanze inferiori purché le relative previsioni abbiano contenuto di indicazioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive di dettaglio, equivalenti alle prescrizioni progettuali contenute nei Piani Urbanistici Operativi (PUO), contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa e che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto, sulla base di apposite analisi a corredo del PUC.

LR 1/2016, art. 20 “Misure di incentivazione e semplificazione per il recupero, la rigenerazione urbana e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”

La Regione adotta misure per incentivare il recupero, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente pubblico e privato, nonché la rigenerazione urbana, nel rispetto dei valori paesaggistici e delle normative di tutela ambientale e di efficienza energetica delle costruzioni.