

## REGIONE LIGURIA

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

**LR 49/2009 “Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio” come modificata dalla LR 22/2015**

**LR 23/2018 “Disposizioni per la rigerazione urbana e il recupero del territorio agricolo”**

### OBIETTIVI E PRINCIPI

#### **LR 36/1997**

La pianificazione territoriale persegue finalità di 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, di innovazione del sistema produttivo e delle infrastrutture

Nel perseguire le suddette finalità, la pianificazione territoriale si ispira ai principi:

- della conservazione e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche disponibili, con particolare riguardo a quelle irriproducibili;
- (omissis).. (art. 2).

#### **LR 49/2009**

La presente legge persegue la **riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale attraverso il rinnovo del patrimonio edilizio esistente** in condizioni di rischio idraulico o idrogeologico o di incompatibilità urbanistica anche mediante l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici. (art. 1)

### **LR 23/2018**

La Regione, al fine di favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica, architettonica e sociale del tessuto edificato, **individua la rigenerazione urbana quale alternativa strategica al consumo di nuovo suolo** e detta, con la presente legge, disposizioni per favorire la rigenerazione di ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico e edilizio.

**La presente legge costituisce un elemento di attuazione del percorso previsto dalla Commissione Europea "Tabella di marcia verso un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse" (COM/2011/0571), per giungere entro il 2050 all'obiettivo di edificazione su nuove aree pari a zero.** (art. 1)

## **DEFINIZIONI**

## **LIMITE AL CONSUMO DI SUOLO**

### **LR 36/1997**

**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).

Sono:

**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

### **LR 36/1997**

**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 con nuova costruzione, **può prevedere:**

- a) **premierie 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).

### **LR 49/2009**

Interventi in deroga alla disciplina dei piani urbanistici comunali vigenti e di quelli operanti in salvaguardia fino all'inserimento nel piano urbanistico comunale vigente o nel piano urbanistico comunale da adottare ed approvare ai sensi della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) della specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente (art. 1).

Interventi previsti:

- Ampliamento di edifici esistenti (art. 3);
- Mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti a destinazione non residenziale (art. 3-bis);
- Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione residenziale (art. 6);
- Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale (art. 7).

Gli interventi di ampliamento e di mutamento di destinazione d'uso degli edifici di cui agli articoli 3 e 3-bis, nonché quelli di demolizione e ricostruzione di cui agli articoli 6 e 7 possono essere assentiti una sola volta.

Gli interventi di ricostruzione di cui agli articoli 6, 7 e 7-bis sono realizzati all'interno del territorio comunale nel quale è prevista la demolizione degli edifici oggetto di successiva ricostruzione

**La LR 22/2015 abrogando l'art. 8, comma 4 sulla validità temporale della LR 49/2009, ha reso permanenti questi interventi.**

### **LR 23/2018**

#### **Individuazione degli ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio (art. 2)**

Il Comune, anche su proposta di altri soggetti pubblici o privati, può individuare nel proprio territorio gli **ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio che richiedono interventi di rigenerazione urbana, architettonica, sociale, ambientale o di deimpermeabilizzazione dei suoli.**

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 le condizioni di degrado, gli obiettivi di rigenerazione, **le destinazioni d'uso ammesse, le tipologie di interventi ammessi**, i limiti di densità, altezza e distanza da osservare negli interventi di nuova costruzione, le prestazioni da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture, le prestazioni ambientali, **l'individuazione degli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato e quelli soggetti a titolo edilizio diretto.**

Gli ambiti urbani individuati ai sensi dei commi 1 e 2 possono interessare le zone territoriali omogenee di tipo A, B, D ed F di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968, ovvero gli ambiti o i distretti di cui all'articolo 4 del Reg. reg. n. 2/2017.

### **Tipologie degli interventi per la rigenerazione urbana (art. 3)**

Negli ambiti urbani individuati ai sensi dell'articolo 2 possono essere previsti i seguenti interventi:

- a) **mutamenti di destinazioni d'uso, anche con opere edilizie, comportanti il passaggio tra le categorie funzionali**, finalizzati all'introduzione di funzioni attrattive o di interesse collettivo che rivitalizzino l'ambito urbano;
- b) **interventi sino alla ristrutturazione urbanistica e interventi di nuova costruzione**, relativi a edifici o complessi di edifici, comprese le eventuali aree libere intercluse.

### **Procedura per l'individuazione degli ambiti urbani che richiedono interventi di rigenerazione (art. 4)**

L'individuazione degli ambiti urbani, con i relativi elaborati tecnici è adottata con **deliberazione comunale**. Nel caso in cui la disciplina degli ambiti urbani individuati ai sensi dell'articolo 2 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 della disciplina alle disposizioni della presente legge.

### **Contenuti dei progetti degli interventi di rigenerazione urbana soggetti a permesso di costruire convenzionato (art. 5)**

I progetti degli interventi 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 alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'eventuale cessione delle aree al Comune, le prestazioni ambientali previste, le modalità, i tempi, le garanzie fidejussorie di loro attuazione e le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.

### **Incentivi per gli interventi di rigenerazione urbana (art. 6)**

Le attività comunali di progettazione per l'individuazione e la disciplina degli ambiti urbani possono essere finanziate mediante utilizzo del fondo di cui all'articolo 27 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 51 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione Liguria (Legge finanziaria 2013)) sulla base di apposito bando che selezioni casi suscettibili del finanziamento regionale sulla base dei criteri e delle modalità indicate nel bando stesso.

Gli interventi di rigenerazione urbana attuativi della scheda normativa sono ammissibili ai finanziamenti regionali di cui all'articolo 4, comma 11, della legge regionale 27 dicembre 2016, n. 34 (Legge di stabilità della Regione Liguria per l'anno finanziario 2017) e successive modificazioni e integrazioni, alle condizioni e con le procedure ivi previste.

Per gli interventi di rigenerazione urbana previsti nella scheda normativa, i valori della Tabella di cui all'Allegato B della legge regionale 7 aprile 1995,

n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni, riferiti alle voci di cui alla sigla "C" e alla sigla "RIS%" sono sostituiti e integrati da quelli indicati nella Tabella 1 allegata alla presente legge.

Gli interventi in attuazione della presente legge non sono soggetti al contributo di cui all'articolo 26-bis, comma 2, della legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38 (Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo), qualora la superficie di suolo impermeabilizzata esistente, riferita all'intero lotto di intervento, sia ridotta di almeno il 20 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto stabilito dal regolamento edilizio vigente del Comune.

L'intervento di rigenerazione urbana a carattere unitario che preveda lo svincolo totale o parziale di alberghi esistenti non più in esercizio con contestuale realizzazione o riapertura anche parziale di alberghi, indipendentemente dal numero dei posti letto, non è soggetto alla maggiorazione del costo di costruzione di cui all'articolo 2, comma 6, della legge regionale 7 febbraio 2008, n. 1 (Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali) e in tal caso trovano applicazione i valori della Tabella di cui all'Allegato B della L.R. n. 25/1995.

Nei casi in cui gli interventi di rigenerazione urbana prevedano la demolizione di edifici senza ricostruzione nel relativo lotto, la volumetria demolita, con gli eventuali incrementi volumetrici previsti, può costituire credito edilizio ai sensi dell'articolo 29-ter, comma 3, della L.R. n. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni utilizzabile all'interno dello stesso ambito con le modalità stabilite nella relativa scheda normativa o, al di fuori dell'ambito, con le modalità previste dalla disciplina urbanistica comunale.

Possono essere previsti altri eventuali incentivi economici e fiscali rientranti nelle competenze del Comune.

#### **Criteria vincolanti per la disciplina degli ambiti urbani (art. 7)**

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 un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici;
- b) nei contesti storici gli interventi di rigenerazione non devono alterare i caratteri tipologici e architettonici che li connotano, privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale, e devono prevedere soluzioni progettuali che si armonizzino con il contesto circostante, pur potendosi inserire elementi che ne innovino l'immagine esterna e la funzionalità.

## **REGIME TRANSITORIO**

### **LR 22/2015 di modifica della LR 49/2009**

#### **Articolo 12 - Disposizioni transitorie.**

1. I comuni entro il termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge possono:

- a) individuare le parti del proprio territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 3 e 3-bis della L.R. n. 49/2009;
- b) stabilire la superficie minima delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento o di mutamento di destinazione d'uso di cui agli articoli 3 e 3-bis della L.R. n. 49/2009;

- c) individuare le aree del proprio territorio nelle quali non è consentito il frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento o di mutamento di destinazione d'uso di cui agli articoli 3 e 3-bis della L.R. n. 49/2009;
2. Fino all'assunzione delle determinazioni comunali di cui al comma 1 o fino alla scadenza del termine di sessanta giorni ivi previsto:
- a) non trovano applicazione gli articoli 3, 3-bis, 4 e 5 della L.R. n. 49/2009 come modificati o introdotti dalla presente legge;
- b) continuano a trovare applicazione le previgenti disposizioni degli articoli 3, 4 e 5 della L.R. n. 49/2009.

## 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.