

COPIA



4^a COMM. CONSILIARE

REGIONE CALABRIA
GIUNTA REGIONALE

Dipartimento n.8
Urbanistica e Governo
del Territorio

Deliberazione n. 108 della seduta del 08/05/2012

Oggetto:

Legge Urbanistica Regionale n° 19/2002 e s.m.i. art. 37 – Linee Guida e regolamento relativi ai programmi integrati di rigenerazione urbana (Piani di rottamazione), quali strumenti volti a promuovere la riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani mediante interventi organici di interesse pubblico.

Presidente o Assessore Proponente: Assessore all'Urbanistica On.le Pietro Aiello

Relatore (se diverso dal proponente):

Dirigente Generale: Arch. Saverio Putorti

Alla trattazione dell'argomento in oggetto partecipano:

		Giunta	Presente	Assente
1	Giuseppe SCOPELLITI	Presidente	X	
2	Antonella STASI	Vice Presidente		X
3	Pietro AIELLO	Componente	X	
4.	Mario CALIGIURI	Componente	X	
5.	Fabrizio CAPUA LUIGI FEDELE	Componente	X	
6.	Antonio Stefano CARIDI	Componente	X	
7.	Giuseppe GENTILE	Componente	X	
8.	Giacomo MANCINI	Componente	X	
9.	Francesco PUGLIANO	Componente	X	
10.	Francescoantonio STILLITANI	Componente	X	
11.	Domenico TALLINI	Componente	X	
12.	Michele TREMATERRA	Componente	X	

Assiste il Dirigente Generale del Dipartimento Presidenza.

La delibera si compone di n. 4 pagine compreso il frontespizio e di n. 2 allegati.

Il responsabile del procedimento
(se diverso dal dirigente di Servizio)

Il dirigente di Servizio

Casella riservata alla prenotazione dell'impegno di spesa da parte del Direttore di Ragioneria.

Consiglio Regionale della Calabria

PROTOCOLLO GENERALE

Prot. n. 21520 08.05.12

Classificazione 1.15.1

Premesse:

VISTA la legge regionale n. 7 del 13 maggio 1996 recante "norme sull'ordinamento della struttura organizzativa della Giunta regionale e sulla dirigenza regionale" ed in particolare l'art. 28, che individua compiti e responsabilità del Dirigente con funzioni di Dirigente Generale;

VISTA la D.G.R. n. 2661 del 21 giugno 1999 recante "Adeguamento delle norme legislative e regolamentari in vigore per l'attuazione delle disposizioni recate dalla L.R. 7/96 e dal D.Lgs. 29/93, e successive integrazioni e modificazioni";

VISTO il decreto n. 354 del 24 giugno 1999 del Presidente della Regione recante "separazione dell'attività amministrativa di indirizzo e di controllo da quella di gestione", rettificato con D.P.G.R. n. 206 del 15.12.2000;

VISTO l'art. 48 della legge Regionale nr. 19/2002, e s.m.i. "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio" – Legge Urbanistica della Calabria;

RICHIAMATO il D.Lgs. 24 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, (da qui in avanti Codice), così come modificato con D.Lgs. 24 marzo 2006, n.157, D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63 e con L. 2 agosto 2008, n. 129;

VISTO il D.P.G.R. n. 100 del 3 maggio 2010 con il quale è stato conferito l'incarico di Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio all'Arch. Saverio PUTORTI';

VISTO il Documento Preliminare del Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico, approvato con D.G.R. n° 113 del 20.03.2012, redatto in attuazione della Legge Urbanistica della Calabria;

CONSIDERATO CHE:

- la Legge Regionale n. 19 del 16 Aprile 2002 (LUR) "Norme per la tutela, governo e uso del territorio. Legge Urbanistica della Calabria", all'art. 17 comma 1 individua il **Quadro Territoriale Regionale (QTR)** come "lo strumento di indirizzo per la pianificazione del territorio con il quale la Regione, in coerenza con le scelte ed i contenuti della programmazione economico-sociale, stabilisce gli obiettivi generali della propria politica territoriale, definisce gli orientamenti per la identificazione dei sistemi territoriali, indirizza ai fini del coordinamento la programmazione e la pianificazione degli enti locali";
- Gli interventi di "rigenerazione urbana" comportano un insieme coordinato d'interventi in grado di affrontare in modo integrato problemi di degrado fisico e disagio socio-economico che, in relazione alle specificità del contesto interessato, si sostanziano nei seguenti principi:
 - a) la **riqualificazione dell'ambiente costruito**, attraverso il risanamento del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici, garantendo la tutela, valorizzazione e fruizione del patrimonio storico culturale, paesaggistico, ambientale;
 - b) la **riorganizzazione dell'assetto urbanistico** attraverso il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni, spazi verdi e servizi e la previsione delle relative modalità di gestione;

c) il contrasto dell'esclusione sociale degli abitanti attraverso la previsione di una molteplicità di funzioni e tipi di utenti e interventi materiali e immateriali nel campo abitativo, sociosanitario, dell'educazione, della formazione, del lavoro e dello sviluppo;

d) il risanamento dell'ambiente urbano mediante la previsione di infrastrutture ecologiche quali reti verdi e blu finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, sentieri didattici e mussali, percorsi per la mobilità ciclabile e aree pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità, l'uso di fonti energetiche rinnovabili e l'adozione di criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico nella realizzazione delle opere edilizie.

PRESO ATTO CHE:

- La **rigenerazione urbana** nasce con l'obiettivo di riqualificare parti di territorio contraddistinte da carenze infrastrutturali e problematiche di disagio socio-economico, generalmente accompagnate da degrado fisico dei luoghi, in relazione al tempo stesso con il resto della città;
- L'art 37 della LUR 19/02 prescrive che entro 120 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, su parere della Commissione consiliare competente, predispona le linee guida ed il regolamento attuativo dei "piani di rottamazione".
- La Regione Calabria individua nell'azione di rigenerazione, come sopra intesa, una delle priorità di intervento per avviare processi di riqualificazione del sistema urbano calabrese, oltre che una opportunità di integrazione sociale in aree ad alto potenziale di emarginazione;
- L'importante attività in atto di catalogazione sul territorio regionale produrrà l'implementazione di un Sistema Informativo realizzato in conformità con le normative nazionali e con gli standard di trasferimento dei dati catalografici e dei relativi allegati multimediali e riferimenti territoriali, e con il Sistema Informativo S.I.T.O. (Sistema Informativo Territoriale e Osservatorio delle trasformazioni urbane di cui all'art. 8 della L.U.R. 19/02)
- L'approccio incentrato sul percorso di valorizzazione, recupero e riqualificazione dei Centri Storici è coerente con il POR Calabria FESR 2007 – 2013 – ASSE VIII "*Città Aree Urbane e Sistemi Territoriali*", che considera tale tipologia di interventi quale parte sostanziale della strategia posta a fondamento degli interventi previsti nelle politiche urbane e territoriali;
- In particolare nel QTRP il tema del recupero, della riqualificazione e della valorizzazione dei Centri Storici, assume particolare rilievo considerato che i centri Storici sono individuati come parte significativa del tessuto urbano regionale in termini di opportunità di sviluppo, con riferimento prioritario alle seguenti categorie di azioni:
 - riuso del patrimonio immobiliare inutilizzato;
 - miglioramento della qualità insediativa e di vita attraverso il potenziamento dei servizi urbani;
 - rafforzamento della coesione sociale;
 - recupero dei valori identitari e culturali dei sistemi urbani
 - riqualificazione e valorizzazione dei centri storici che presentano maggiori potenzialità di attrarre flussi turistici
 - rafforzamento del capitale sociale concentrando prioritariamente gli interventi nelle aree ad alto tasso di povertà, di disoccupazione, di microcriminalità, di immigrazione e, all'interno di queste, nelle aree caratterizzate da maggiore disgregazione sociale e carenza di strutture e servizi.
- in applicazione della L.U.R. 19/02 e s.m.i. il Dipartimento Urbanistica deve adottare un organico strumento normativo sulla identificazione dei centri storici (art. 48 L.U.R. 19/02 e succ. mod e agg.);

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO;

SU CONFORME PROPOSTA dell'Assessore regionale all'Urbanistica e Governo del Territorio On.le Dr. Pietro Aiello, formulata alla stregua dell'istruttoria compiuta dalle strutture interessate, nonché dell'espressa dichiarazione di legittimità resa dal Dirigente Generale competente;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che si intendono integralmente richiamate:

- 1- di approvare, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
 - a)- le linee guida previste dalla LUR 19/02 art 37, allegate sotto la lettera "A";
 - b)- il regolamento attuativo relativo ai programmi integrati di "rigenerazione urbana – piani di rottamazione", strumenti normativi volti a promuovere la riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani, mediante interventi organici di interesse pubblico, allegato sotto la lettera "B" con i seguenti sub-allegati:
 - la tabella per la qualità del Piano di Rigenerazione Urbana, allegata sotto la lettera "B1";
 - la tabella della Qualità Architettonica, allagata sotto la lettera "B2";
- 2- di trasmettere la presente deliberazione con i relativi allegati alla Commissione Consiliare Assetto del Territorio per l'emanazione del previsto parere preventivo;
- 3- demandare all'Assessore all'Urbanistica e Governo del Territorio ed al Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio l'espletamento di tutte le attività connesse e conseguenti all'approvazione del suddetto disciplinare;
- 4- di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

**IL DIRIGENTE GENERALE
DEL DIPARTIMENTO PRESIDENZA**

F. to Zaccali

**IL PRESIDENTE
F. to Scapoliti**

Del che è redatto processo verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue:	
Il Verbalizzante	Il Presidente

Si attesta che copia conforme della presente deliberazione è stata trasmessa in data 7 MAG. 2012 al Dipartimento interessato al Consiglio Regionale alla Corte dei Conti

L'impiegato addetto
Giustina

4 + 2 alleg.
IL DIRIGENTE
Il Dirigente
Avv. Francesca Palumbo



REGIONE CALABRIA
Giunta regionale
Ufficio Legislativo

DE
15/3/2012

Prot. 61

Catanzaro, 14 marzo 2012

Sig. Dirigente generale del
Dipartimento Urbanistica
Sede

Oggetto: proposta recante "*Linee guida per la rigenerazione sostenibile delle periferie urbane*".

In relazione alla proposta in oggetto, contenente il regolamento e le linee-guida previsto dall'art. 37 della l.r. 19/2002 per la predisposizione da parte dei Comuni del "*piano di rottamazione e recupero*", si esprime parere favorevole con la precisazione tuttavia che, onde rimanere nell'ambito applicativo del citato art. 37, è necessario che la *rigenerazione sostenibile* concerna esclusivamente la tipologia di opere ivi tassativamente contemplate.

Regione Calabria
Protocollo Generale - SIAR
N. 0095127 del 15/03/2012



* 0 0 0 2 6 3 4 8 1 9 *

Il Capo Ufficio Legislativo
Cons. Nicola Durante

ALLEGATO "A"

Regione Calabria

Linee guida per la rigenerazione sostenibile delle periferie urbane (Piano di Rottamazione)

Applicazione art. 37 e 37 bis della LUR 19/02
Applicazione degli incentivi di cui art. alla Legge 106/2011 (Decreto Sviluppo)

INDICE

art. 1. Obiettivi della Rigenerazione Urbana	2
art. 2. Atto di "Ricognizione degli interventi di Rigenerazione Urbana"	3
art. 3. Regolamento per la Rigenerazione Sostenibile delle periferie urbane	3
art. 4. Incentivi per la Rigenerazione Urbana	3
art. 5. Qualità dell'Architettura - Concorsi di idee e di progettazione	4
art. 6. Salvaguardie	4

IL DIRIGENTE GENERALE
Arch. Saverio PUTORTI

art. 1. Obiettivi della Rigenerazione Urbana

I programmi integrati di rigenerazione urbana sono strumenti volti a promuovere la riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani mediante interventi organici di interesse pubblico. I programmi si fondano su un'idea-guida di rigenerazione legata ai caratteri ambientali e storico-culturali dell'ambito territoriale interessato, alla sua identità e ai bisogni e alle istanze degli abitanti.

Essi comportano un insieme coordinato d'interventi in grado di affrontare in modo integrato problemi di degrado fisico e disagio socio-economico che, in relazione alle specificità del contesto interessato, includono:

a) la **riqualificazione dell'ambiente costruito**, attraverso il risanamento del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici, garantendo la tutela, valorizzazione e fruizione del patrimonio storico culturale, paesaggistico, ambientale;

b) la **riorganizzazione dell'assetto urbanistico** attraverso il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni, spazi verdi e servizi e la previsione delle relative modalità di gestione;

c) il **contrasto dell'esclusione sociale degli abitanti** attraverso la previsione di una molteplicità di funzioni e tipi di utenti e interventi materiali e immateriali nel campo abitativo, sociosanitario, dell'educazione, della formazione, del lavoro e dello sviluppo;

d) il **risanamento dell'ambiente urbano** mediante la previsione di infrastrutture ecologiche quali reti verdi e blu finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, sentieri didattici e mussali, percorsi per la mobilità ciclabile e aree pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità, l'uso di fonti energetiche rinnovabili e l'adozione di criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico nella realizzazione delle opere edilizie.

La **rigenerazione urbana** nasce, quindi, con l'obiettivo di riqualificare parti di territorio contraddistinte da carenze infrastrutturali e problematiche di disagio socio-economico, generalmente accompagnate da degrado fisico dei luoghi, in relazione al tempo stesso con il resto della città.

Le presenti Linee Guida individuano un complesso organico di interventi per la Rigenerazione Urbana delle aree di crisi dei Comuni della Calabria per l'applicazione dei dettami della legge 106/2011 e dell'art. 37 comma 2 della legge 19/02 e rappresenta la disciplina degli interventi volti ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbanizzate con degrado diffuso con le seguenti finalità:

- 1) **Rigenerazione urbanistica e ambientale**, tendente ad evitare ulteriore consumo di suolo favorendo il riuso delle aree urbanizzate e garantendo le dotazioni collettive di servizi urbani nelle eccezioni qualitative e quantitative, tendente ad organizzare funzioni d'uso miste;
- 2) **Rigenerazione edilizia** tendente ad incentivare azioni di sostituzione, di ristrutturazione e di de locazione al fine di ricomporre gli elementi minimi di qualità architettonica.
- 3) **Rigenerazione delle reti di trasporto** tendente a favorire il miglioramento dei sistemi di mobilità collettiva;
- 4) **Rigenerazione sociale** incrementando l'attrattività economica e sociale delle aree urbane, favorendo i processi di partecipazione prima e di gestione dopo degli interventi di rigenerazione urbana.

Le forme di rigenerazione urbana andranno applicate alle aree di crisi che soffrono di uno o più dei seguenti elementi negativi:

- a) **Degrado Urbanistico:** si intendono le aree con presenza caratterizzante un impianto urbano di scarsa qualità morfologica e da una carenza di attrezzature, servizi, spazi pubblici, ovvero da aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse.
- b) **Degrado edilizio e tipologico:** si intendono le aree con massiccia presenza di manufatti edilizi, muniti di regolare titolo abilitativo, non finiti, con caratteristiche estetiche incomplete o di scarsa qualità, dalle tipologie edilizie anomale e/o fuori scala.
- c) **Degrado socio-economico:** sono le aree caratterizzate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzo, di impropria/parziale utilizzazione, con presenza di strutture non compatibili con il contesto urbano di riferimento, carenti per qualità e/o quantità di attività di servizi e spazi pubblici di supporto alla residenza.

art. 2. Atto di “Ricognizione degli interventi di Rigenerazione Urbana”

I Comuni entro 180 gg, dall’approvazione delle presenti linee guida, al fine di adeguare la propria disciplina urbanistica alla presente legge, approvano in Consiglio Comunale uno specifico atto di ricognizione con l’individuazione di tutte le “aree di crisi” per una o più motivazioni, di cui all’art.1, sulle quali programmare le strategie di rigenerazione urbana, di iniziativa pubblica, privata, mista, previste dalla presente legge. In assenza del suddetto Atto, i Comuni non potranno attivare processi di rigenerazione e riqualificazione utilizzando i benefici previsti dalla Legge n° 106/2011.

L’atto di ricognizione dovrà essere coerente con il PSC/PSA, ovvero recepito da questi nel caso ancora di non vigenza, mentre potrà essere non conforme alla strumentazione urbanistica vigente, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge nazionale n.106/2011.

L’Atto di Ricognizione dovrà contenere i seguenti elementi minimi:

- a) **Perimetrazione** delle aree di crisi su cartografia in appropriata scala;
- b) **Scheda** per ciascuna area avente i seguenti contenuti: descrizione dell’area, condizioni di degrado e obiettivi di rigenerazione ai sensi del precedente art. 1 e le strategie di rigenerazione urbana.
- c) **Schema metodologico di intervento**, per ogni singola area di crisi di individueranno le modalità, gli strumenti, le attività, da porre in essere per il perseguimento dell’obiettivo strategico; inoltre l’individuazione del soggetto proponente pubblico, privato, misto.

L’atto di ricognizione dovrà comprendere solo eventuali aree di crisi e, in ogni caso, non potrà essere esteso a tutto il territorio comunale, né al centro storico.

art. 3. Regolamento per la Rigenerazione Sostenibile delle periferie urbane

I Comuni per perseguire le strategie di rigenerazione urbana per le aree di crisi e per l’applicazione delle premialità previste dalla legge 106/2011 e della LUR 19/02 applicano il “Regolamento per la Rigenerazione Sostenibile delle periferie urbane, (Piano di Rottamazione)” allegato alle presenti.

Il medesimo Regolamento indica le norme di applicazione per gli incentivi e le premialità, le metodologie, gli strumenti e le tecniche necessarie a garantire il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione per i quali si attivano i processi di che trattasi.

art. 4. Incentivi per la Rigenerazione Urbana

Al fine dell’applicazione delle presenti norme tendenti a migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi con gli incentivi di cui all’allegato “Regolamento per la Rigenerazione Sostenibile delle periferie urbane, (Piano di Rottamazione)”, con esclusione delle aree con presenza di vincoli paesaggistico ambientali, secondo le seguenti diverse situazioni:

- a) Nel caso in cui per le aree di crisi si preveda un Piano attuativo di Rigenerazione Urbana e fino all'approvazione di quest'ultimo si applicano gli incentivi di cui alla presente, nella misura massima del 30 %, limite massimo cumulabile per edificio e/o per singolo alloggio compreso di eventuali premialità derivanti dall'applicazione del Piano Casa di cui alla legge regionale n° 21/2010.
- b) Nel caso in cui per le aree di crisi non si preveda la realizzazione di uno specifico Piano attuativo di Rigenerazione Urbana, l'Atto di Ricognizione esplicherà nello "Schema dei principali incentivi edilizi" tutti i parametri e le quantità applicabili sin dall'entrata in vigore del medesimo Atto, nel rispetto di quanto previsto nel successivo "Regolamento per la Rigenerazione Sostenibile delle periferie urbane, (Piano di Rottamazione)".

Al fine di valutare la volumetria e la superficie lorda aggiuntiva, ai sensi degli standard minimi di legge, gli incentivi e tutte le premialità, vengono annotati nel Registro Comunale dei Diritti dei Volumi Edilizi e degli Incentivi, pubblicato anche sul sito internet, sia per sommatoria individuale e sia complessivamente per il totale comunale. Tale sommatoria comunale complessiva non può superare il totale stabilito dal progetto di dimensionamento del Piano di Rigenerazione Urbana se esistente e in mancanza non può superare il 20% delle volumetrie insistenti inizialmente nella singola area di crisi.

art. 5. Qualità dell'Architettura - Concorsi di idee e di progettazione

I Comuni attuano principalmente l'iter concorsuale di idee e del concorso di progettazione come strumenti per perseguire la qualità architettonica e del paesaggio urbano e pertanto, gli eventuali incarichi esterni, utilizzano principalmente tale metodo per la progettazione.

L'uso della pratica concorsuale è obbligatoria nel caso che l'opera architettonica sia finanziata in tutto o in parte dalla Regione Calabria per un importo minimo di € 1.000.000,00.

Nel caso di intervento privato di dimensioni significative nel contesto dell'area degradata, il soggetto proponente, preferibilmente, ricorre all'affidamento della progettazione attraverso analogo iter concorsuale. In tale caso si può prevedere un ulteriore incentivo volumetrico nella misura massima del 3% oppure una adeguata riduzione degli oneri di urbanizzazione.

La commissione giudicatrice dei concorsi di idee e di progettazione sia per interventi pubblici che privati sarà così composta:

- Il RUP dell'opera o il tecnico rappresentante della proprietà, a seconda se trattasi di progetto pubblico o privato, senza diritto di voto;
- N. 3 rappresentanti scelti dalla committenza tra le terne dei professionisti indicati dagli Ordini professionali tecnici della Provincia di appartenenza.

A seguito di concorso di idee, di progettazione, al fine di garantire un coerente sviluppo progettuale nel caso di realizzazione dell'opera, la stazione appaltante è obbligata ad affidare l'incarico di progetto definitivo, esecutivo e di direzione dei lavori allo stesso soggetto vincitore del concorso.

Tutte le opere realizzate tramite concorso, sia pubbliche che private, dovranno esporre in posizione visibile, per tutta la durata dei lavori, una targa permanente che rechi le informazioni salienti dell'opera: anno di costruzione, nome del committente, nome del progettista, nome della ditta appaltatrice e un chiaro rendering con ampio contesto territoriale dell'opera stessa.

art. 6. Salvaguardie

I Comuni nell'applicazione delle presenti Linee Guida e del Regolamento allegato faranno salve tutte le istanze di intervento edilizio già presentate ai sensi della legge 106/2011.

ALLEGATO "B"

Sub-allegati: "B1" - "B2"

Regione Calabria

Regolamento per la rigenerazione sostenibile delle periferie urbane (Piano di Rottamazione)

Applicazione art. 37 e 37 bis della LUR 19/02

Applicazione degli incentivi di cui art. alla Legge 106/2011 (Decreto Sviluppo)

INDICE

TIT. I° - RIGENERAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE.....	3
A)- Qualità urbanistica.....	3
art. 1. Obiettivi della qualità urbanistica.....	3
art. 2. Piano di Rigenerazione Urbana.....	3
art. 3. Procedimento per la formazione dei "Piani di Rigenerazione Urbana".....	5
art. 4. Fiscalità urbana, autonomia comunale.....	6
art. 5. Tabella della Qualità del Piano di Rigenerazione (allegato A).....	7
B)- Qualità degli Spazi e Servizi Pubblici.....	8
art. 6. Obiettivi per gli spazi pubblici.....	8
art. 7. Standard.....	8
art. 8. Piano dei Servizi e uso della Perequazione.....	8
art. 9. Ricognizione dei servizi a rete.....	8
C)- Qualità Paesaggistico-ambientale.....	8
art. 10. Obiettivi della qualità paesaggistico-ambientale.....	8
art. 11. obiettivi operativi per il paesaggio.....	9
art. 12. Permeabilità dei suoli (min. 30%).....	9
art. 13. Obiettivi della mobilità e dell'accessibilità.....	10
art. 14. Obiettivi operativi della mobilità e accessibilità.....	10
TIT. II° - RIGENERAZIONE ARCHITETTONICA ED EDILIZIA;.....	11
A)- Qualità architettonica.....	11
art. 15. Obiettivi della qualità architettonica.....	11
art. 16. Nuovi edifici - Premio urbanistico per la qualità totale (da 10% al 30%).....	11
art. 17. Nuovi edifici, bioarchitettura protocollo ITACA (dal 5% + 20%).....	14
art. 18. Edifici esistenti - Qualità tipologica, estetica e rifiniture (5%-10% max 45 mc).....	14
art. 19. Fascicolo dell'edificio.....	15
art. 20. Tabella della Qualità dell'Architettura (Allegato B).....	15
B)- Qualità energetica.....	15
art. 21. Obiettivi della qualità energetica.....	15
art. 22. Premio urbanistico per classe energetica A e/o Domotica (dal 10% al 20%).....	15
art. 23. Nuovi edifici non residenziali energia rinnovabile (dal 10% al 20%).....	15
TIT. III° - RIGENERAZIONE SOCIALE ED ECONOMICA.....	17
A)- Qualità sociali.....	17
art. 24. Obiettivi della qualità sociale.....	17
art. 25. Edilizia Sociale, incentivo per esecuzione diretta (+ 5% + 10%).....	17
art. 26. Orti peri-urbani.....	17

B)- Qualità culturale.....	18
art. 27. Obiettivi della qualità culturale.....	18
art. 28. Opere progettuali	18
C)- Qualità economica.....	18
art. 29. Obiettivi della qualità economica	18
Allegato A: Tabella Qualità del Piano	18
Allegato B: Tabella Qualità architettonica.....	18

Regolamento per la rigenerazione sostenibile delle periferie urbane (Piano di Rottamazione)

TIT. I° - RIGENERAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

A)- Qualità urbanistica

art. 1. Obiettivi della qualità urbanistica

I Comuni perseguono la qualità urbanistica attraverso la ricostruzione delle aree dismesse e/o degradate in forma integrata ed equilibrata con il centro urbano definendo un impianto urbano sostenibile e le sue connessioni, un misto di funzioni d'uso tale da non creare quartieri monofunzionali, in ossequio alle strategie del PSC/PSA eventualmente approvato.

art. 2. Piano di Rigenerazione Urbana

Il Comuni nell'atto di ricognizione delle aree oggetto di interventi di rigenerazione urbana decidono la valenza dell'eventuale Piano Attuativo da applicare secondo le caratteristiche specifiche delle aree, degli obiettivi da raggiungere e della tempistica di approvazione, ovvero scelgono fra i Piani attuativi descritti nella legge 19/02, col duplice obiettivo:

- l'estensione dell'effetto città, in termini di **qualità urbana**
- l'estensione dell'effetto comunità, in termini di **qualità delle relazioni**.

Per mezzo dei **Programmi Complessi** il Comune interessato da un lato identifica le linee strategiche e dall'altro crea le condizioni per perseguirle. Lo scopo è quello di consolidare e aumentare il capitale sociale e di coagulare risorse per la trasformazione fisica di un sistema di luoghi pubblici e privati che si rigenerano a nuova vita: la città storica, i quartieri, le ville e il paesaggio naturale.

I **Programmi Complessi** sono strumenti che rendono concreta la visione strategica di "città delle persone", che deve respirarsi in ogni parte della città: una comunità consapevole in cui l'identità si radica in una storia, si coniuga al presente e al futuro e per questo diviene diffusiva. Quindi:

- **Programma integrato d'intervento (P.I.N.T. art. 33):** Dalla consistenza tale da incidere sulla riorganizzazione infrastrutturale ed urbanistica di parti di città, il Piano attiva strumenti operativi di programmazione economica e territoriale e si attua mediante progetti unitari di interesse pubblico e prevede una quota di funzioni residenziali non inferiore al 35%. Tale programma prevede un ampio campo di applicazione che spazia dal centro storico alle periferie e sino alle aree agricole. Si attua, preliminarmente con l'individuazione e perimetrazione delle aree, con apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale. Nel caso di interventi costituenti variante allo strumento urbanistico si applicano le relative procedure.

- **Programma di recupero urbano (P.R.U. art.34):** Finalizzato al recupero urbanistico ed edilizio del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con l'intervento dei privati interessati ai quali è consentito di effettuare nuovi interventi edilizi, compensativi e/o premiali, all'interno delle aree previste per il recupero.
L'applicazione risulta abbastanza circoscritta sul territorio precisamente le parti caratterizzate da una prevalente presenza di Edilizia Residenziale Pubblica. Si attua, preliminarmente con l'individuazione e perimetrazione delle aree, con apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale. Nel caso di interventi costituenti variante allo strumento urbanistico si applicano le relative procedure
- **Programmi di riqualificazione urbana (RIURB art. 35):** sono finalizzati a promuovere il recupero edilizio e a riqualificare aree degradate o dimesse di ambiti della città, strategicamente importanti per l'assetto urbano complessivo; fruendo di finanziamenti pubblici e dell'eventuale concorso di risorse finanziarie private. Il Piano Prevede la sottoscrizione di un accordo di programma fra tutti gli Enti pubblici e soggetti privati interessati al programma medesimo.
Prevede un campo di applicazione estremamente ridotto, quasi univoco, laddove esistono condizioni di degrado generalizzate in porzioni di territorio a valenza urbana; ovvero con presenza al suo interno di elementi attrattori che riverberano effetti funzionali su tutta l'area urbana comunale. Si attua con le procedure previste dalla LUR.
- **Programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A. art. 36):** Il Piano è finalizzato al reinserimento nel contesto urbano di parti della città particolarmente interessate dai fenomeni di abusivismo edilizio, attraverso interventi di rigenerazione urbanistica, architettonica ed ambientale, realizzati senza aumento di volumetria ad eccezione dei casi previsti nel medesimo articolo della LUR.
Può essere applicato alle aree oggetto di trasformazioni edilizie abusivamente realizzate e condonate, previa precisa perimetrazione. Si attua con le procedure previste dalla LUR.
- **PBU: Programmi di Bonifica Urbanistica (art. 37 e 37 bis):** Da applicare alle aree con edifici contrastanti: per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante oltre alla carenza di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, che conferiscono al territorio una generale condizione di degrado.
L'attuazione del programma avviene attraverso un sistema di delocalizzazione in aree di proprietà dei medesimi soggetti ovvero su aree di ricaduta di proprietà del Comune con previsione di adeguati incentivi volumetrici. Le aree oggetto di rottamazione edilizia dovranno essere recuperate ad usi pubblici. Il programma si attua con le medesime modalità di elaborazione e processuali del PRA previste all'art. 36 della LUR.

I Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico vigente, per come previsto dall'art. 5 comma 13 b della legge 106/2011, sono adottati e approvati in Giunta Comunale, ovvero in Consiglio Comunale nel caso di varianti urbanistiche.

Nel caso dell'applicazione dei soli dettami della presente legge si applica l'art. 30 comma 9 della legge 19/02 e succ. modificaz., ovvero non si dà luogo a variante allo strumento urbanistico vigente.

Il soggetto promotore si farà carico dell'incarico progettuale urbanistico ed edilizio, che dovrà essere realizzato attraverso l'ufficio del piano pubblico nel caso di promozione pubblica, così come nel caso di pubblico/privato, mentre sarà un incarico privato nel caso di promotore esclusivamente privato.

In luogo di un piano urbanistico specifico di attuazione per come qui previsto, in particolare per i Comuni più piccoli, è possibile programmare solamente un regolamento (schema metodologico di intervento) per ogni strumento che si intende utilizzare sempre a seguito della perimetrazione delle aree e dell'individuazione degli strumenti da utilizzare per il raggiungimento degli obiettivi strategici prefissati.

I Piani volti alla rigenerazione delle aree urbane prevedono un insieme sistematico di scelte urbane e di opere che possono prevedere interventi di:

- a) riorganizzazione del tessuto urbanistico esistente;
- b) riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) rigenerazione delle aree degradate;
- d) riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- e) recupero e rigenerazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- f) rigenerazione delle connessioni con il contesto urbano.
- g) le funzioni d'uso miste escludendo quartieri monofunzionali se non per le funzioni industriali maggiori;

In particolare i Piani di Rigenerazione Urbana dovranno altresì normare le seguenti materie:

- le forme di mitigazione dell'inquinamento acustico di cui alla legge reg. n. 34/2009;
- le forme di coordinamento dei colori;
- la Tutela degli alberi monumentali di cui alla legge reg. n. 47/2009;

Il Piano di Rigenerazione Urbana prevederà un cronoprogramma degli interventi collegato con il Piano triennale delle opere pubbliche comunale se a promozione pubblica e con specifiche convenzioni con i privati per i loro interventi.

Limitatamente alle otto aree urbane interessate all'asse n. 8 del POR - FERS obiettivo specifico 8.1 città sarà possibile finanziare l'elaborazione dei Piani urbanistici nell'ambito del 12 % delle spese generali dei PISU.

Ai sensi della legge 106 del 12.07.2011 il Piano di Rigenerazione Urbana dovrà prevedere di incentivare le azioni di rigenerazione urbana anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse sia di proprietà del medesimo soggetto privato, sia di ricaduta su aree di proprietà comunale quando le aree originarie risultano di interesse pubblico;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti

Gli incentivi economici e volumetrici dovranno comunque essere ricompresi nelle possibili variazioni min./max indicate nei seguenti articoli.

art. 3. Procedimento per la formazione dei "Piani di Rigenerazione Urbana"

Una volta definite le strategie di rigenerazione, le perimetrazioni, gli strumenti per perseguire gli obiettivi, il Comune, a seconda di quale strumento intende utilizzare, rende pubblica la dichiarazione di area di crisi, con le modalità previste dalla LUR, affinché, i soggetti pubblici, gli Enti Territoriali, i soggetti privati, singolarmente o insieme possano presentare manifestazioni di interesse come promotori, dando avvio al procedimento di cui al presente articolo. Il Comune (dopo avere

verificato la coerenza e la compatibilità con gli indirizzi strategici, accetta la proposta risultante più conveniente per il perseguimento dei pubblici interessi ed assegna un responsabile comunale (RUP) a seguire tutte le fasi della formazione del Piano Urbanistico, che può prevedere l'intera area di crisi ovvero una porzione significativa di essa.

Il soggetto promotore sviluppa il piano di intervento proposto, sopportandone tutti i costi urbanistici, di partecipazione e dei progetti edilizi, almeno preliminari di intervento, e presenta gli elaborati volti a conseguire l'approvazione del Comune ed a ottenere tutti i pareri/nulla osta attraverso l'indizione di apposita conferenza dei servizi. La bozza di convenzione deve contenere:

- il piano urbanistico di rigenerazione;
- il piano degli interventi edilizi;
- il crono-programma degli interventi;
- lo schema della convenzione base per gli interventi;
- l'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale cessione delle aree al comune;
- le idonee garanzie fideiussorie in ordine all'attuazione del piano di intervento e circa il rispetto della convenzione medesima.

Nel caso di rigenerazione di iniziativa pubblica, il Comune, prima di iniziare il processo di Piano, emana un Bando di Interesse pubblico per raccogliere le manifestazioni di interesse dei cittadini e la loro partecipazione agli obiettivi del Piano stesso, tendente ad assicurarne la conoscenza nonché per raccogliere i contributi dei cittadini anche in forma di osservazioni nel corso di almeno un'assemblea pubblica, da svolgere in un luogo prossimo all'area di riferimento. Dei contributi dei cittadini orali e scritti si fa atto in un fascicolo della partecipazione di cui il Comune tiene conto ai fini nell'adozione e approvazione del piano/progetto da realizzare. Tutte le informazioni pubbliche e i contributi e le osservazioni dei privati cittadini sono pubblicati sul sito internet comunale di riferimento. Nelle assemblee di partecipazione dovrà essere discussa in particolare la "Matrice delle Qualità" del Piano ed il fascicolo della partecipazione dovrà riportare la condivisione o meno della matrice proposta.

art. 4. Fiscalità urbana, autonomia comunale

Al fine di agevolare la realizzazione dei Piani della Rigenerazione Urbana i Comuni sono autorizzati ad approvare unitamente all'Atto di "Ricognizione degli interventi di Rigenerazione Urbana" la modifica degli oneri per il rilascio dei titoli abilitativi alla trasformazione del territorio eventualmente adottando un nuovo Regolamento.

Il nuovo regolamento, di cui al capo precedente, potrà diminuire o aumentare i parametri di definizione, ovvero i diritti di segreteria, gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, non tenendo conto delle tabelle parametriche e delle norme che la Regione Calabria ha precedentemente emanato.

La manovra fiscale di modifica potrà essere emanata esclusivamente per le aree oggetto di "rigenerazione urbana". In ogni caso l'approvazione del regolamento dovrà essere effettuata su una precisa simulazione degli effetti fiscali sia sul Piano urbanistico in oggetto e sia sul bilancio comunale, tenendo conto anche degli effetti sulla tassazione immobiliare generale. La simulazione dovrà tenere conto della circostanza che vede le volumetrie perequate non produrre effetti fiscali locali se non dopo l'atterraggio effettivo e dovrà mettere in evidenza gli effetti sui singoli operatori edilizi e gli obiettivi complessivi del Piano di rigenerazione.

I contributi per il rilascio dei permessi abilitativi per la modificazione del territorio, ovvero del Permesso di Costruire, per le SCIA/DIA, si applicano alle nuove costruzioni, ai mutamenti d'uso, ai frazionamenti, nonché alle ristrutturazioni. In quest'ultimo caso il computo metrico allegato al progetto deve essere redatto facendo riferimento al prezziario vigente per i Lavori Pubblici della Regione Calabria.

Nel regolamento il Comune disciplinerà, fra l'altro:

- le modalità di rateizzazione;
- le modalità di determinazione dell'importo
- le modalità di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- le modalità di eventuali restituzioni
- eventuali esenzioni
- le garanzie
- le sanzioni

Il contributo può essere diminuito o esentato per le seguenti previsioni:

- quando siano cedute gratuitamente aree a standard aggiuntive a quelle dovute, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico, e l'esenzione è calcolata al costo di esproprio delle aree previsto nelle tabelle parametriche regionali.
- al fine di agevolare la costruzione di edilizia a scopi di culto e sociali, ovvero per vendita o affitto a soggetti facenti parte degli elenchi pubblici degli aventi diritto.
- Per la previsione di adozioni di una certificazione energetica superiore a quella prevista per legge, ovvero superiore alla C;
- Per la previsione di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili superiore del 20% rispetto a quella già prevista per legge sugli edifici.
- Altre forme di incentivo previste dal PSC/PSA purché siano certificate e dimostrabili.

Al fine di regolare specificatamente la materia fiscale e la rigenerazione delle aree i Comuni, nelle specifiche aree di cui ai programmi complessi e ai Piani di cui alla presente legge, potranno regolare le tariffe e i tributi in modo diverso in ragione degli obiettivi del Piano stesso.

I Comuni possono determinare i Diritti di Segreteria in modo tale da costituire un fondo di finanziamento a rotazione per i piani urbanistici, ovvero per il finanziamento dell'ufficio del piano comunale.

Al fine della massima trasparenza si adottano le seguenti procedure di pubblicazione online sul sito internet comunale:

- Possibilità di auto calcolo degli oneri direttamente sul sito internet comunale;
- Pubblicazione della scheda di calcolo definitiva del pagamento.
- Pubblicazione dei pagamenti effettuati.

Le informazioni sul sito internet devono essere pubblicate in forma raggruppata, per singolo strumento abilitativo.

Al fine di monitorare gli effetti economici delle scelte il Piano in oggetto ed anche i PSC/PSA espongono nella loro formulazione di Documento definitivo una simulazione/ previsione della fiscalità urbanistica derivante dal Piano stesso.

art. 5. Tabella della Qualità del Piano di Rigenerazione (allegato A)

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di qualità prefissati i Comuni elaborano, in base alle azioni previste nel Piano, la tabella di cui all'allegato A del presente (Tabella della Qualità del Piano di Rigenerazione) e verificano il raggiungimento del punteggio minimo del 50% dei punti previsti.

La tabella di cui all'allegato A ha la valenza di autovalutazione facilitata dei Comuni per la valutazione del Piano attuativo per il raggiungimento degli obiettivi.

B)- Qualità degli Spazi e Servizi Pubblici

art. 6. Obiettivi per gli spazi pubblici

L'obiettivo è la creazione di spazi di relazione che favoriscano la convivenza civile, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione, anche attraverso la relazione tra il progetto urbanistico/architettonico, ovvero tra il progetto pubblico e quelli privati.

art. 7. Standard

Il Piano di Rigenerazione Urbana dovrà tendere ad aumentare gli standard quantitativi nell'area in oggetto per una soglia minima di 24 mq/ab, proprio perché deve sopperire alla carenza generalizzata su scala urbana.

Gli standard quantitativi dovranno essere opportunamente adeguati ed incrementati al fine di considerare anche l'aggiunta dell'applicazione degli incrementi volumetrici degli incentivi qui ipotizzati.

Nelle aree ove vi è l'accoglienza turistica gli standard dovranno essere incrementati per la popolazione effettiva da servire.

Per standard qualitativi si intendono tutte le specifiche azioni di Qualità previste nella presente legge.

art. 8. Piano dei Servizi e uso della Perequazione

Il Piano di Rigenerazione Urbana produrrà un apposito progetto per la ricomposizione dei servizi pubblici e privati per la collettività. Il Piano dei Servizi dovrà tendere al ritrovamento di aree o edifici liberi, per l'incremento dei servizi pubblici, senza gravare di espropri il Comune, pertanto potrà utilizzare la metodologia della compensazione e dello scambio di aree e volumetria, riservando alle aree divenute di uso pubblico, il sito più prossimo agli assi di mobilità collettiva.

art. 9. Ricognizione dei servizi a rete

Il Piano di Rigenerazione Urbana dovrà analizzare ed eventualmente riprogettare i servizi a rete per la giusta funzionalità dei vari servizi dell'area ed in particolare dovrà riconsiderare i bilanci della domanda e della offerta inerenti a:

- il bilancio del servizio idrico;
- il bilancio del servizio degli scarichi e della depurazione delle acque comprensivo di mappatura;
- il bilancio del servizio della raccolta differenziata di r.s.u.;
- il bilancio della illuminazione pubblica e del suo risparmio energetico.

C)- Qualità Paesaggistico-ambientale

art. 10. Obiettivi della qualità paesaggistico-ambientale

Gli obiettivi intendono far leva sulle *principali risorse identitarie* di cui dispone il territorio per valorizzare le economie vocazionali locali e specificamente dell'area di crisi, partecipiando nel sistema dei caratteri identitari urbani da cui dipendono le possibilità di sviluppo del territorio. Il valore

di tale carattere racchiude la capacità di qualificare il territorio e il paesaggio con una visione progettuale che tende a modificare in positivo i campi cognitivi, i convincimenti e le razionalità degli attori interessati.

Quindi il Piano si propone di conservare, recuperare e sviluppare le **risorse identitarie** più caratterizzanti l'area di crisi sia quelle tuttora integre che quelle minacciate dai rischi di compromissione o già parzialmente compromesse.

Obiettivo della qualità del paesaggio è quello di costituire e evidenziare i valori fondanti per l'area e per l'intera città, ovvero di valorizzare i segni identificativi accumulati nel tempo dal paesaggio urbano contribuendo alla riappropriazione dei paesaggi abbandonati.

Nella sostanza occorrerà rispettare e/o creare dei segni identificativi interni e esterni all'area anche con il rispetto e/o creazione di con visivi, copertura/oscuramento di elementi impropri.

art. 11. obiettivi operativi per il paesaggio

Il Piano di Rigenerazione Urbana cercherà prima di tutto di individuare le varie tipologie di paesaggio esistenti e poi di perseguire i seguenti obiettivi operativi:

- di costruire dei paesaggi coerenti con i riferimenti interni all'area, delle aree circostanti e in riferimento agli elementi naturali circostanti.
- Di cercare di far riappropriare la collettività dei Paesaggi abbandonati e storicamente consolidati;
- Di valorizzare i paesaggi di qualità esistenti e dei con visivi esistenti;
- di manipolare la percezione degli elementi di paesaggio considerati negativi al fine di mitigare gli impatti;
- di manipolare la percezione degli elementi di paesaggio valorizzando gli elementi positivi;

art. 12. Permeabilità dei suoli (min. 30%)

Al fine di mitigare gli effetti delle avversità metereologiche le aree di pertinenza, sia di edifici residenziali che di altra natura, ovvero tutte le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria, sono da considerare come superfici permeabili esse dovranno presentare una superficie non pavimentata, ovvero permeabile alle acque piovane, non inferiore al 30%.

D)- Qualità della mobilità

art. 13. Obiettivi della mobilità e dell'accessibilità

L'obiettivo è quello di disegnare un Piano che aumenti l'accessibilità da e per l'area in oggetto e che inserisca elementi di innovazione per la risoluzione delle eventuali problematiche di mobilità esistenti.

art. 14. Obiettivi operativi della mobilità e accessibilità

Il Piano di Rigenerazione Urbana cercherà prima di tutto di individuare le varie tipologie di mobilità e accessibilità e cercherà di perseguire i seguenti obiettivi operativi:

- Spostamento di consistenti flussi di mobilità verso le forme di trasporto atte a ridurre l'inquinamento ambientale;
- Organizzazione della mobilità lenta, pedonale e ciclabile, ecc;
- Aumento della sicurezza nella mobilità;
- Riduzione delle cause della mobilità;
- Aumento dell'accessibilità degli spazi pubblici e dei servizi;
- Stimolare la propensione all'uso dei mezzi pubblici.

TIT. II° - RIGENERAZIONE ARCHITETTONICA ED EDILIZIA;

A)- Qualità architettonica

art. 15. Obiettivi della qualità architettonica

L'obiettivo mira a rilanciare l'immagine delle aree di crisi come paesaggio e ambiente di qualità, in una situazione generalizzata in cui la qualità delle prestazioni tecniche sul versante dell'architettura e dell'ingegneria e ancora di più la capacità esecutiva dei progetti da parte delle imprese e la manutenzione degli spazi urbani da parte delle amministrazioni locali risultano estremamente scadenti sia per gli interventi privati, sia per quelli pubblici. Recuperare la capacità di interpretare creativamente le condizioni del contesto e di garantire corrette prestazioni funzionali.

In definitiva l'obiettivo richiede di accrescere l'importanza del tema della qualità in tutte le forme di progettazione che sono connesse ai nuovi traguardi di rigenerazione sul territorio. Inoltre richiede di puntare a forme di comunicazione innovative, che sappiano contribuire alla creazione di un nuovo immaginario della qualità di cui i progetti pilota per il paesaggio e per la riqualificazione urbana dovrebbero diventare una tangibile espressione.

Al fine di promuovere e tutelare la qualità architettonica contemporanea, urbanistica e paesaggistica del territorio con l'intento che le opere architettoniche e di trasformazione del territorio, pubbliche e private, possano essere inserite in un quadro organico di progresso non solo funzionale ed economico, ma anche di crescita civile e culturale, si adottano le seguenti norme.

L'obiettivo della presente norma è di migliorare il contesto urbano producendo attrattività per i fruitori e i residenti attraverso una identità del luogo ben riconoscibile e condivisa attraverso le seguenti strategie:

- promuovere la qualità della progettazione e la qualità urbana e ambientale;
- valorizzare la creatività progettuale attraverso forme di sperimentazione;
- esplicitare i rapporti dell'Amministrazione Comunale con i progettisti e i loro committenti;
- stimolare la conoscenza dei caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storici del contesto.

art. 16. Nuovi edifici - Premio urbanistico per la qualità totale (da 10% al 30%)

Al fine di promuovere e tutelare la qualità architettonica contemporanea, urbanistica e paesaggistica del territorio con l'intento che le opere architettoniche e di trasformazione del territorio, pubbliche e private, possano essere inserite in un quadro organico di progresso non solo funzionale ed economico, ma anche di crescita civile e culturale si adottano i seguenti obiettivi:

- Favorire le procedure di ideazione, elaborazione e realizzazione dei progetti di trasformazione del territorio attraverso l'istituzione di un iter di qualità.
- Responsabilizzare i committenti, sia pubblici che privati, nella proposizione di nuovi interventi edilizi.
- Incentivare le professionalità dei tecnici e la qualità del progetto di architettura.

- Riconoscere la rilevanza pubblica all'architettura contemporanea, ai fini della valorizzazione del paesaggio e del miglioramento della qualità della vita.
- Valorizzare e tutelare le opere di architettura contemporanea riconoscendone l'interesse regionale.

La rispondenza del progetto di nuovi edifici ai seguenti requisiti, ovvero con un punteggio di min. 60 % della tabella di cui all'allegato B (tabella della qualità dell'Architettura) viene premiata con i seguenti incentivi:

- Residenziali: aumento della volumetria, riferita alla densità fondiaria, max 10% ;
- Non Residenziali: aumento della volumetria, riferita alla densità fondiaria, max 5%;

Le modalità di realizzazione dell'edificio scelte dal progettista devono rispondere ai requisiti ecosostenibili indicati con il presente provvedimento e devono essere scelti tra i molti requisiti ecosostenibili ipotizzabili, perché:

- **Rispondono** ad esigenze, fortemente condivise, di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- **Propongono** livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
- **Sono dimostrabili** in modo oggettivo in sede progettuale ed a lavori ultimati dal professionista abilitato, senza aggravamento del controllo pubblico.

Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi del "Premio Urbanistico" è l'applicazione in sede di progettazione e realizzazione dell'edificio dei punti così individuati:

1 - Prerequisito "Analisi del sito"

I dati vanno riferiti ad un intorno opportunamente individuato dal progettista, più ampio dell'area oggetto dell'intervento (almeno a scala di quartiere e/o di comparto)

- Lettura del contesto urbano e territoriale di riferimento dei caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico- testimoniali, degli spazi aperti e dei percorsi.
- Riconoscimento dei segni "Forti" del territorio, dei caratteri paesaggistici e la memoria storica;
- Riconoscimento dei valori ecologici e ambientali che caratterizzano il luogo, fra cui il clima e temperature medie del sito, la disponibilità delle risorse rinnovabili, il clima acustico e i campi elettromagnetici;
- I rapporti spaziali e visivi insistenti sul luogo, ovvero le visuali, gli elementi di pregio paesaggistico naturali e antropologici, le tipologie edilizie storiche e quelle prevalenti, le tipologie delle rifiniture edilizie storiche e quelle prevalenti;

2 – Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche

Benessere ambientale

- Temperatura superficiale nel periodo invernale (umidità superficiale)
- Riverberazione sonora (per locali ampi) e isolamento acustico;
- permeabilizzazione: min 30% aree di pertinenza permeabili.

Risorse Energetiche

- Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)
- Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)
- Risparmio energetico nel periodo invernale (certificazione energetica di classe A)
- Protezione dai venti invernali (elementi architettonici o vegetazionali esterni)
- Ventilazione naturale estiva (varuni di ventilazione, etc)

- Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva
- Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua o energia (incremento minimo +20% degli obblighi di legge per acqua sanitaria, fotovoltaico ed eolico)
- Caratteristiche dell'Illuminazione con l'uso per quanto più possibile di quella naturale;

Uso razionale delle risorse idriche

- Riduzione del consumo di acqua potabile
- Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture
- Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie.

3 – Fruibilità di spazi e attrezzature

- Accessibilità all'intero organismo edilizio (anziani e/o con handicap motori)
- Arredabilità funzionale per portatori di handicap e anziani
- Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza (incidenti, incendi, intrusioni)
- Efficienza delle superfici flessibilità ed efficienza degli spazi, presenza di spazi ecologici;
- accessibilità, trasporti pubblici, parcheggi, servizi all'immobile, servizi al consumo;
- Cablaggio delle comunicazioni;

4 – Materiali da costruzione sostenibili

- Uso di materiali sostenibili
- Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture
- Asetticità
- Riciclabilità dei materiali da costruzione

5) – Involucro edilizio

- Innovazione progettuale;
- Orientamento
- Tipologia costruttiva

6) – Rifiniture edilizie

- Completamento dell'edificio con il tetto a falde inclinate, se il sito lo prescrive ovvero a giardino.
- presenza di giardino individuale (per singolo alloggio) e/o veranda con giardini pensili;
- Presenza di più aree sosta auto individuale per singolo alloggio;
- Rifiniture esterne in materiali non cementizi, ovvero con legno, pietre, mattoni, elementi naturali compositi;
- Richiamo degli elementi di rifinitura storici tipici della zona;
- Progetto colore esterno ed interno;
- Integrazione del verde: ovvero pareti attrezzate a verde, tetti giardino, installazione di piante e arbusti su balconi, loggiati, portici, particolare attenzione nella sistemazione delle aree esterne a giardino attraverso specifico progetto del verde;
- Esclusione del cemento a faccia vista;

7 - Rappresentazione del progetto

Oltre gli elaborati progettuali usuali richiesti dai regolamenti comunali, simulazioni volumetriche con l'iscrizione nel contesto ampio.

- Presentazioni di vedute tridimensionali di ambientazione, preferibilmente ad altezza di osservatore e dalle pertinenze pubbliche, realistiche, dettagliate e a colori.

8) Gestione dell'edificio

- L'utilizzo di materiali e/o tecnologie che limitino spese ed interventi di manutenzione e/o gestione
- Realizzazione del Fascicolo dell'edificio e della sua qualità

art. 17. Nuovi edifici, bioarchitettura protocollo ITACA (dal 5% + 20%)

Gli edifici che hanno come obiettivo di applicare i dettami della bioedilizia per la qualità energetica ed ambientale di un edificio, di cui al "Protocollo ITACA" dell'Istituto per la trasparenza l'aggiornamento e la certificazione degli appalti, possono godere dei seguenti aumenti volumetrici:

La rispondenza del progetto di nuovi edifici ai seguenti requisiti viene premiata con i seguenti incentivi:

- Residenziali: aumento della volumetria, riferita alla densità fondiaria, max 10 %;
- Non Residenziali: aumento della volumetria, riferita alla densità fondiaria, max 5%;

art. 18. Edifici esistenti - Qualità tipologica, estetica e rifiniture (5%-10% max 45 mc)

Il presente articolo promuove il recupero e la definitiva rifinitura degli edifici esistenti al fine di adeguare i singoli alloggi ad esigenze familiari, gli aumenti volumetrici sono da utilizzarsi una sola volta per singolo alloggio e si intendono ricompresi negli eventuali aumenti tipologici permessi da leggi statali e/o regionali.

Il presente incentivo tipologico non è utilizzabile se si è usufruito degli incentivi del Piano Casa di cui alla legge regionale del 4 agosto 2010 denominata "misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale".

La rispondenza del progetto ai parametri tipologici indicati successivamente dal presente articolo viene premiata con i seguenti incentivi:

- aumento della volumetria (densità fondiaria) dal 5% al 10% (max. 45 mc. ad alloggio);
- diminuzione del 25% degli oneri concessori riguardanti il Costo di Costruzione

L'applicazione dell'incentivo ai singoli alloggi che trovano in accordo condominiale e potrà essere applicata se non alteri il complesso edilizio, ovvero in accordo stilistico ed architettonico con la struttura preesistente e non deve in alcun modo configurarsi come corpo successivamente aggiunto alla stessa.

Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi del "Premio Urbanistico" è l'applicazione in sede di progettazione e realizzazione dell'edificio di almeno il 50% dei punti così individuati:

- Tipologie rifiniture edilizie

1. Completamento dell'edificio con il tetto a falde inclinate e/o tetto giardino.
2. presenza di giardino individuale (per singolo alloggio) e/o veranda.
3. indice di permeabilità del terreno di pertinenza min. 30%;
4. Presenza nelle aree di pertinenza dell'edificio di un punto sosta auto individuale (per singolo alloggio)
5. Rifiniture esterne in materiali non cementizi, ovvero con legno, pietre, mattoni, elementi naturali o composti.
6. Richiamo degli elementi di rifinitura storici tipici della zona

art. 19. Fascicolo dell'edificio

Per gli edifici che usufruiscono degli incentivi comunali di cui alla presente legge i proprietari dovranno presentare e tenere aggiornato, per un periodo di 15 anni minimo, il Fascicolo del Fabbricato. Il documento sarà composto dalle specificazioni dei punti previsti nella Tabella della Qualità dell'Architettura di cui all'allegato B.

art. 20. Tabella della Qualità dell'Architettura (Allegato B)

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi qui prefissati i professionisti progettisti elaborano, in base alle azioni previste del progetto, la tabella di cui all'allegato B (Tabella della Qualità dell'Architettura) e la presentano al Comune, unitamente al progetto per un nuovo edificio e/o ristrutturazione controfirmata dai committenti. La Regione per innalzare la qualità della progettazione richiede che il punteggio minimo debba essere non inferiore al 50% dei punti disponibili. La tabella ha la valenza di autovalutazione facilitata delle proposte progettuali ad opera dei medesimi professionisti.

B)- Qualità energetica

art. 21. Obiettivi della qualità energetica

L'obiettivo è quello di trasformare gli interventi edilizi da realizzare nelle aree di crisi da organismi energivori a produttori individuali di energia con l'applicazione, prima di tutto, del principio dell'autoproduzione energetica individuale. Il progetto di piano garantirà l'applicazione dei principi bio-climatici, del risparmio energetico e di tutte le componenti attuali dell'uso delle fonti di energia rinnovabile.

art. 22. Premio urbanistico per classe energetica A e/o Domotica (dal 10% al 20%)

Gli edifici che hanno come obiettivo di raggiungere la classe energetica A possono godere di un aumento volumetrico consentito max del 10% rispetto ai limiti imposti dallo strumento urbanistico vigente.

Anche nel caso in cui venga effettuata una progettazione esecutiva relativa ad edifici pubblici o privati nella quale è coordinata una progettazione o una ristrutturazione edilizia con la finalità di incrociare tutti gli aspetti della disciplina tecnologica della domotica o della prestazione energetico – ambientale, l'Amministrazione comunale, dopo l'opportuna istruttoria dell'ufficio tecnico e con la validazione e la certificazione da parte dei professionisti abilitati della progettazione tecnologica ai sensi del D.Lgs. n.192/2005 ed in conformità alla direttiva 2002/91/CE al D.Lgs. 211/2006 ed al DPR 59/2009 concede una premialità volumetrica pari al 10% del parametro assentito senza formare Variante Urbanistica.

art. 23. Nuovi edifici non residenziali energia rinnovabile (dal 10% al 20%)

Negli edifici e nelle attività non residenziali, ovvero produttive e a servizi, che hanno come obiettivo di raggiungere il 50% del loro fabbisogno energetico da produzione energetica rinnovabili

possono godere di un aumento volumetrico incentivante dal 10% al 20% rispetto ai limiti imposti dallo strumento urbanistico vigente senza che questo costituisca variante o deroga.

TIT. III° - RIGENERAZIONE SOCIALE ED ECONOMICA

A)- Qualità sociale

art. 24. Obiettivi della qualità sociale

L'obiettivo è quello di elevare la qualità della vita offrendo sia adeguati servizi alle reali esigenze dell'area urbana, sia soluzioni residenziali per le diverse fasce di reddito della popolazione e mantenere e/o sviluppare le attività lavorative esistenti.

art. 25. Edilizia Sociale, incentivo per esecuzione diretta (+ 5%, + 10%)

Al fine di incentivare l'esecuzione diretta da parte dei privati della realizzazione di edilizia residenziale per coloro che non possono sostenere il costo degli immobili nel libero mercato, Social Housing, si dispongono i seguenti incentivi rispetto alla capacità insediativa prevista per i singoli ambiti:

I diritti edificatori previsti per le singole aree saranno aumentati di una quota premiale così composta:

- a) + 5% per realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;
- b) Sino al 20% da utilizzare in proprie aree o in aree di ricaduta, per cessione al Comune di aree già urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica oltre ad un ulteriore max 10% nel caso di realizzazione di opere pubbliche di supporto alla residenza sociale sottoforma di extra standard.

art. 26. Orti peri-urbani

Il Piano di Rigenerazione Urbana conferisce premialità economica o volumetrica nel caso di interventi proposti, singolarmente o in gruppo che prevedano aree destinate a orti peri-urbani per piccole attività agricole di privati.

Nelle aree a orti urbani con superfici oltre i 500 mq cadauno, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, può essere consentita la realizzazione di piccoli manufatti edilizi per il rimessaggio degli attrezzi, per il ricovero delle sementi, ecc. di dimensioni non superiori a 10 mq, sviluppati su un solo piano ed esclusivamente al livello del terreno.

Gli orti urbani sono comunemente costituiti da:

- Superfici coltivabili
- Elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali, servizi igienici e spogliatoi, strutture per la socializzazione e la didattica, cartelli informativi)
- Elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, arbusti e cespugli, recinzioni e cancellate...)
- Impianti di irrigazione.
- Percorsi di distribuzione interna.
- Aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico

L'aumento di volumetria, sottoforma di premialità, nella misura massima del 10% può essere concessa nel caso di immobile realizzato all'interno dell'area dove ha sede l'orto urbano ovvero a fronte della cessione di aree così come di seguito riportato.

La premialità volumetrica (da utilizzare in loco se l'area complessiva di proprietà lo

consente, ovvero su area di ricaduta) sarà concessa al soggetto che cederà al Comune porzione di area (min mq 500) affinché, a seguito di apposito bando, lo possa cedere, a sua volta, a soggetti singoli o in associazione per un esclusivo uso agricolo dell'area stessa.

B)- Qualità culturale

art. 27. Obiettivi della qualità culturale

L'obiettivo della qualità culturale sarà quello di sviluppare il senso di appartenenza e di identità del luogo urbano. La qualità culturale considererà di poter attuare la trasformazione del sito in oggetto del luogo sia in continuità che in discontinuità, ma sempre considerando l'evoluzione storico/culturale dell'area e del contesto e il grado di considerazione della storia fisica, economica e sociale dell'area e della città. Gli indicatori di qualità possono essere individuati anche nel numero e la qualità degli elementi trasformati o conservati e la loro giustificazione.

art. 28. Opere progettuali

il Piano di Rigenerazione Urbana e i progetti edilizi conseguenti, tengono conto del patrimonio culturale dell'area ed attuano una eventuale trasformazione dell'area in continuità con i valori di pregio ed in discontinuità con il degrado esistente.

C)- Qualità economica

art. 29. Obiettivi della qualità economica

L'obiettivo è quello di avere la capacità di produrre nel tempo la crescita economica in coerenza con lo sviluppo del nucleo urbano attraverso un bilanciamento dei tempi, della qualità tecnica, dell'efficienza e del costo globale dell'intervento. Rientrano tra gli obiettivi della qualità economica anche la maggiore appetibilità conseguente agli interventi di rigenerazione la quale, evidentemente subisce un diretto e proporzionale aumento in ragione dell'eliminazione dei detrattori che hanno determinato l'esigenza di rigenerazione.

Quindi l'attrattività dell'area rigenerata risulta ottimale quando particolare attenzione alla conservazione, al recupero ed allo sviluppo delle risorse identitarie più rilevanti si sono poste al centro dell'azione. Migliorare sensibilmente l'accessibilità, agendo soprattutto sui sistemi della mobilità esterni e interni al territorio urbano. Elevando la qualità dei servizi offerti sia alla residenza che al terziario determina migliori condizioni di coesione sociale e territoriale; minacce sempre presenti in misura crescente da spinte centrifughe che normalmente aggravano le condizioni socio-economiche di tali parti urbane. Quindi obiettivi di sviluppo competitivo di porzioni prima degradate ed a seguito degli interventi di rigenerazione elevate ad Aree di Nuova Centralità tendenti ad integrare e valorizzare l'offerta abitativa, e non solo, del Comune.

Allegato A: Tabella Qualità del Piano

Allegato B: Tabella Qualità architettonica

Regolamento per la Rigenerazione Sostenibile delle periferie urbane, (Piano di Rottamazione)

Allegato "B1"

Tabella della Qualità del Piano di rigenerazione Urbana

La matrice ha la valenza di autovalutazione del Piano Urbanistico

La valutazione prevede esclusivamente i numeri 0 e 1

Qualità Urbanistica	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
I Comuni perseguono la qualità urbanistica attraverso la ricostruzione delle aree dismesse e/o degradate in forma integrata ed equilibrata con il centro urbano definendo un impianto urbano sostenibile e le sue connessioni, un misto di funzioni d'uso che non crei quartieri monofunzionali sempre in ossequio alle strategie del PSC/PSA eventualmente approvato	efficienza urbana e aree urbane utilizzate prevalentemente per tutto l'arco della giornata.		1		0
	Grado di accordi pubblici / privati		1		
	Miglioramento connessioni territoriali del quartiere		1		
	Approccio progettuale alla Sostenibilità Urbana		1		
	Misto di funzioni		1		
	Cronoprogramma		1		
	Coordinamento strategie con PSC/PSA		1		

Qualità architettonica	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
L'obiettivo è di migliorare il contesto urbano producendo attrattività per i turisti e i residenti attraverso una identità del luogo ben ricostruita e condivisa.	Considerazione del progetto rispetto agli Stili di vita contemporanei dell'abitare, del vivere e del lavorare.		1		0
	Miglioramento del contesto urbano		1		
	Creazione di una identità d'area		1		
	Relazione tra le soluzioni architettoniche contemporanee e identità del luogo		1		
	Previsione di Concorsi di progettazione per la progettazione edilizia		1		
	Grado di integrazione delle soluzioni tecniche e progettuali della sostenibilità ambientale ed energetica.		1		
	Adattabilità delle funzioni degli edifici a possibili variazioni della domanda		1		

Qualità Spazio e dei servizi Pubblici	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
L'obiettivo è la creazione di spazi di relazione che favoriscano la convivenza civile, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione, anche attraverso la relazione tra il progetto urbanistico/architettonico, ovvero tra il progetto pubblico e quelli privati.	Integrazione dello spazio pubblico con in contesto urbano		1		0
	Creazione di un ambiente attraente, sicuro e flessibile		1		
	Creazione accessibilità attraverso la mobilità lenta		1		
	Quantità degli spazi pubblici del min di 24 mq/ab		1		
	Accessibilità e tempi di percorrenza adeguati alla effettiva utenza.		1		

Qualità Sociale	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
L'obiettivo è quello di elevare la qualità della vita offrendo sia adeguati servizi alle reali esigenze dell'area urbana, sia soluzioni residenziali per le diverse fasce di reddito della popolazione e mantenere e/o sviluppare le attività lavorative esistenti.	Servizi misurati sulle effettive esigenze del quartiere		1		0
	soluzioni residenziali per fasce di reddito , età, dimensione del nucleo familiare		1		
	soluzioni di integrazione del quartiere con il contesto urbano		1		
	Attività lavorative all'interno dell'area di progetto		1		
	Meccanismi di informazione e partecipazione al progetto		1		
	Previsione degli Orti Periurbani		1		
	Varietà dell'offerta residenziale		1		

Qualità Economica	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
L'obiettivo è quello di avere la capacità di produrre nel tempo la crescita economica in coerenza con lo sviluppo del nucleo urbano attraverso un bilanciamento dei tempi, della qualità tecnica, dell'efficienza e del costo globale dell'intervento.	costo globale dell'intervento sostenibile per l'intervento pubblico		1		0
	costo globale dell'intervento sostenibile per l'intervento privato		1		
	Produzione della crescita economica dell'area duratura nel tempo		1		
	Quadro economico-finanziario con copertura delle spese di urbanizzazione previste		1		
	Posti di lavoro creati in aggiunta a quelli esistenti, se + 15%		1		

Qualità Ambientale	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
L'obiettivo della qualità ambientale è la messa a punto di un set di parametri ambientali da ricondurre nei parametri ottimali e da monitorare successivamente, ovvero attraverso la bonifica del sito e l'uso di materiali e tecnologie sostenibili.	Bonifica del sito dal degrado ambientale esistente (aria, acqua, edifici, acqua)		1		0
	equilibrio tra le condizioni ambientali date e le funzioni previste		1		
	considerazione della sostenibilità ambientale in tutte le sue parti: edifici, spazi scoperti, fonti energetiche.		1		
	Riequilibrio bioclimatico dell'area con la progettazione degli spazi aperti.		1		
	Catasto degli scarichi		1		
	grado di attenzione alla raccolta e sfruttamento delle acque piovane prima di essere reimmesse in falda		1		

Qualità Energetica	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
L'obiettivo è quello di trasformare la parte di città in oggetto di Piano da organismo energivoro a produttore individuale di energia con l'applicazione, prima di tutto, del principio dell'autofficienza energetica individuale. Il progetto di piano garantisce l'applicazione dei principi della bio-climatica, del risparmio energetico e di tutte le componenti attuali dell'uso delle fonti di energia rinnovabile.	integrazione progettuale con le tecnologie per il contenimento del consumo energetico		1		0
	adozione progettuale dei sistemi passivi per il risparmio e l'efficienza delle fonti rinnovabili per la produzione individuale		1		
	progetti con l'applicazione dei principi e materiali della bioclimatica		1		
	incentivazione degli edifici di classe A		1		

Qualità Culturale	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
L'obiettivo della qualità culturale sarà quello di sviluppare il senso di appartenenza e di identità del luogo urbano. La qualità culturale consisterà di poter attuare la trasformazione del sito in oggetto del luogo sia in continuità che in discontinuità, ma sempre considerando l'evoluzione storico/culturale dell'area e del contesto e il grado di considerazione della storia fisica, economica e sociale dell'area e nella città. Gli indicatori di qualità possono essere individuati anche per numero e la qualità degli elementi trasformati o conservati e la loro giustificazione.	Considerazione del patrimonio culturale dell'area in oggetto, storia sociale, valore testimoniale dei manufatti edilizi, inerente la tipologia di interventi da realizzare		1		0
	Considerazione della morfologia e la struttura urbanistica esistente come base per le scelte urbanistiche		1		
	Trasformazione in continuità con l'evoluzione storico/culturale di pregio dell'area		1		
	Trasformazione in discontinuità con l'evoluzione storico/culturale di degrado dell'area		1		
	Numero di elementi con degrado trasformati		1		
Numero di elementi di pregio conservati		1			

Qualità Paesaggistica	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
Obiettivo della qualità del paesaggio è quello di costituire e evidenziare i valori formanti per l'area e per l'intera città, ovvero di valorizzare i segni identificativi accumulati nel tempo del paesaggio urbano e contribuendo alla riappropriazione dei paesaggi abbandonati. Nella sostanza occorrerà rispettare e/o creare dei segni identificativi interni e esterni all'area anche con il rispetto e/o creazione di convisivi, copertura/oscureamento di elementi impropri	Costruzione di paesaggi coerenti con i riferimenti interni all'area, alle aree circostanti e agli elementi naturali circostanti.		1		0
	Possibilità della riappropriazione dei Paesaggi abbandonati		1		
	Possibilità della valorizzazione dei paesaggi e dei convisivi esistenti		1		
	capacità del Progetto di manipolare la percezione degli elementi di paesaggio considerati negativi		1		
	Capacità del Progetto di manipolare la percezione degli elementi di paesaggio valorizzando gli elementi positivi		1		

Qualità della mobilità ed accessibilità	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
L'obiettivo è quello di disegnare un Piano che aumenti l'accessibilità da e per l'area in oggetto e che inserisca elementi di innovazione per la risoluzione delle eventuali problematiche di mobilità esistenti.	Spostamento di consistenti flussi di mobilità verso altre forme, così da ridurre l'inquinamento ambientale		1		0
	Organizzazione della mobilità lenta, pedonale e ciclabile, ecc.		1		
	Aumentare la sicurezza nella mobilità		1		
	Ridurre le cause della mobilità		1		
	Aumento dell'accessibilità degli spazi pubblici e dei servizi		1		
6) Rappresentazione del progetto	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
L'obiettivo è quello di poter raccontare il progetto di Piano non solo agli addetti ai lavori, ma anche ai cittadini. Quest'ultimo obiettivo richiede l'uso di un linguaggio adatto ai non addetti ai lavori.	Elaborati progettuali usuali richiesti dai regolamenti comunali;		1		0
	Simulazioni volumetriche (anche di massima) con l'inserimento nel contesto ampio.		1		
	Presentazioni di vedute tridimensionali di ambientazione, preferibilmente ad altezza di osservatore e dalle pertinenze pubbliche, realistiche, dettagliate e a colori.		1		
Totali			60		0

Regolamento per la Rigenerazione Sostenibile delle periferie urbane, (Piano di Rottamazione)

Allegato "B2"

Tabella della Qualità Architettonica

La matrice ha la valenza di autovalutazione del Progetto

La valutazione prevede esclusivamente i numeri 0 e 1

1) Prerequisito Analisi del sito	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
Condizioni esistenti in loco a scala di quartiere	Letture del contesto urbano e territoriale di riferimento dei caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico-lesimoniali, degli spazi aperti e dei percorsi.		1	0	
	Riconoscimento dei segni "Forti" del territorio, dei caratteri paesaggistici e la memoria storica;		1		
	Riconoscimento dei valori ecologici e ambientali che caratterizzano il luogo, fra cui il clima e temperature medie del sito, la disponibilità delle risorse rinnovabili, il clima acustico e i campi elettromagnetici;		1	0	
	I rapporti spaziali e visivi insistenti sul luogo, ovvero le visuali, gli elementi di pregio paesaggistico naturali e antropologici, le tipologie edilizie storiche e quelle prevalenti, le tipologie delle rifiniture edilizie storiche e quelle prevalenti;		1		
	Riconoscimento dei vincoli eventualmente esistenti, urbanistici, progettuali, economici, sociali, ect;		1		0

2) Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
Benessere Ambientale	Temperatura superficiale nel periodo invernale (umidità superficiale)		1		
	Riverberazione sonora (per locali ampi)		1		
	permeabilizzazione: 40% aree di pertinenza permeabili.		1		
Risorse energetiche	Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)		1		
	Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)		1		
	Risparmio energetico nel periodo invernale (certificazione energetica di classe A)		1		
	Protezione dai venti invernali (elementi architettonici o vegetazionali esterni)		1		
	Ventilazione naturale estiva (camini di ventilazione, etc)		1		
	Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva		1		
	Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua o energia (incremento minimo +20% degli obblighi di legge per acqua sanitaria, fotovoltaico ed eolico)		1		
	Caratteristiche dell'Illuminazione con l'uso per quanto possibile di quella naturale		1		
Risorse idriche	Riduzione del consumo di acqua potabile		1		
	Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture		1		
	Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie		1		0

3) Fruibilità degli spazi e delle attrezzature	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
	Accessibilità all'intero organismo edilizio (anziani e/o con handicap motori)		1		0
	Arredabilità funzionale per portatori di handicap e anziani		1		
	Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza (incidenti, incendi, intrusioni)		1		
	Efficienza delle superfici flessibilità ed efficienza degli spazi, presenza di spazi ecologici;		1		
	accessibilità, trasporti pubblici, parcheggi, servizi all'immobile, servizi al consumo;		1		
	Protezione dal rischio incendio con sensori di rilevazione		1		
	Videosorveglianza e protezione atti vandalici o intrusione		1		
	Cablaggio comunicazioni		1		

4) Materiali e Impianti di costruzione sostenibili	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
	Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture		1		0
	Aselticità		1		
	Riciclabilità dei materiali da costruzione		1		
	Benessere microclimatico ambienti interni, luminosità, acustica, salubrità aria, protezione dai gas, protezione da inquinamento elettromagnetico;		1		
	Benessere microclimatico ambiente esterno: rumore, ecosistema, inquinamento elettromagnetico;		1		
	Giardini a terra e/o pensili e/o verticali		1		
	Permeabilità del lotto min. 30%		1		

5) Tipologia e involucro edilizio	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
	Innovazione progettuale;		1		0
	Qualità estetica dell'edificio				
	Valorizzazione e orientamento verso il paesaggio identitario limitrofo		1		
	Tipologia costruttiva innovativa		1		
	Residenze: flessibilità tipologica, grandezze variabili alloggi per mq e numero vani		1		
	Residenze: variazione qualità degli alloggi per integrazione sociale		1		
	Residenze: previsione di porticati e/o ampie verande		1		
	Residenze: Spazio esterno comunitario e progetto recinzione		1		
	Non residenze: Agevole mobilità interna		1		
	Non residenze: flessibilità d'uso nel tempo		1		
	Non residenze: Spazio esterno comunitario e progetto recinzione		1		
	Non residenze: Spazio esterno adeguato per parcheggi, movimento materiali, etc;		1		

6) Rifiniture edilizie	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
	Uso materiali sostenibili		1		0
	Completamento dell'edificio con il tetto a falde inclinate se non a giardino.		1		
	presenza di giardino individuale (per singolo alloggio) e/o veranda		1		
	Presenza di almeno due punti sosta auto individuale (per singolo alloggio)		1		
	Rifiniture esterne in materiali non cementizi, ovvero con legno, pietre, mattoni, elementi naturali compositi;		1		
	Richiamo degli elementi di rifinitura storici tipici della zona		1		
	Progetto del colore esterno ed interno		1		
	Esclusioni: cemento a faccia vista e copertura a solai piani pavimentali		1		
	Integrazione del verde, ovvero: pareti attrezzate a verde, tetti giardino, installazione di piante e arbusti su balconi, loggiati, portici, particolare attenzione nella sistemazione delle aree esterne a giardino attraverso sviluppo progetto del verde		1		

7) Rappresentazione del progetto	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
	Elaborati progettuali oltre quelli richiesti dai regolamenti comunali;		1		0
	Simulazioni volumetriche (anche di massima) con l'inserimento nel contesto ampio.		1		
	Presentazioni di vedute tridimensionali di ambientazione, preferibilmente ad altezza di osservatore e dalle pertinenze pubbliche, realistiche, dettagliate e a colori.		1		
			1		

8) Gestione dell'edificio	Obiettivi Operativi	Azione progettuale realizzata	Valutazi max	Punti assegnati	Tot. Punti
	L'utilizzo di materiali e/o tecnologie che limitino spese ed interventi di manutenzione e/o gestione		1	0	0
	Uso della Domotica per la gestione efficiente dell'edificio		1	0	
	Realizzazione del Fascicolo dell'edificio e della sua qualità		1	0	

Totali			61		0
---------------	--	--	-----------	--	----------