

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 marzo 2010, n. 584.

Adozione atto di indirizzo “Modalità di individuazione e indicatori delle condizioni di degrado degli Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP) dei centri storici” di cui all’art. 7 comma 3 della L.R. n. 12/2008.

N. 584. Deliberazione della Giunta regionale 22 marzo con la quale - tra l’altro - si approva il documento di sintesi relativo all’oggetto (*Allegato A*) e se ne dispone la pubblicazione nel *Bollettino Ufficiale* della Regione.

ALLEGATO A

REGIONE UMBRIA

MODALITA' DI INDIVIDUZIONE E INDICATORI

DELLE CONDIZIONI DI DEGRADO DEGLI AMBITI DI RIVITALIZZAZIONE PRIORITARIA (ARP)

DEI CENTRI STORICI

(Art.7, comma 3 legge regionale 10 Luglio 2008, n.12)

Sommario

1 - Il significato urbanistico dell’Ambito di rivitalizzazione prioritaria (ARP) nella legge regionale n.12/2008	3	31
2 – Modalità di scelta dei parametri e processo (euristico) di definizione degli ARP.....	5	33
Fase 1 : Proposta di delimitazione, gli ARP candidati.....	5	33
Fase 2 : Definizione delle caratteristiche dell’offerta.....	7	35
Fase 3 : Formulazione di un preaccordo e definizione della proposta di ARP per il Consiglio Comunale ...	8	36
3 - Gli indicatori impiegabili per ciascun criterio ai fini della selezione degli ARP	9	37
a) inadeguatezza funzionale, manutentiva, igienica, tecnologica degli isolati e degli edifici che li compongono;	9	37
b) stato di dismissione totale o parziale degli edifici e delle relative aree di pertinenza da oltre cinque anni;.....	10	38
c) carenza o obsolescenza delle infrastrutture a rete, dei servizi e delle aree verdi;	11	39
d) inadeguatezza della accessibilità e della sosta;.....	12	40
e) perdita di famiglie residenti superiore al venticinque per cento negli ultimi dieci anni;	13	41
f) Assenza o riduzione di almeno un terzo delle attività economiche e culturali negli ultimi dieci anni	13	41
g) presenza di gravi situazioni di declino sociale e carenza di sicurezza pubblica;	14	42
h) presenza di gravi dissesti idrogeologici classificati dal piano di assetto idrogeologico, ovvero elevata vulnerabilità sismica dell’isolato,	15	43

1 - Il significato urbanistico dell'Ambito di rivitalizzazione prioritaria (ARP) nella legge regionale n.12/2008

La legge Regionale n.12/2008 definisce (all' art.2 ,comma 1, lettera b)) gli ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP) come "aree delimitate dai comuni, prevalentemente all'interno dei centri Storici, che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale e pertanto costituiscono luoghi prioritari da rivitalizzare" .

La delimitazione dell' ARP comporta il riconoscimento ai proprietari che redigono al loro interno piani attuativi e programmi urbanistici di riqualificazione, di una premialità in termini di superficie utile coperta, utilizzabile al di fuori delle zone "A" storiche.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di procedere alla delimitazione degli ARP la Legge stabilisce che gli ambiti definiti debbano rispondere ad alcune condizioni minime di degrado: almeno tre di quelle indicate al comma 2 dell'art.7.

Inoltre, per fruire delle premialità di cui all'art.8, l'individuazione degli ambiti dovrà essere "finalizzata" al perseguimento di almeno tre degli obiettivi elencati dalla all'art.3, comma 1.

Il processo di individuazione dell'ARP è tuttavia del tutto volontario per l'Amministrazione, infatti l'art. 7 prevede che gli ARP "possano" e non "debbono" essere delimitati. In ogni caso le condizioni di degrado, anche se consistenti, non costituiscono di per sé un "diritto" per il proprietario di fruire di una premialità.

L' approvazione delle delimitazioni dell'ARP segue le medesime modalità di approvazione adottate per le varianti di minor rilevanza del PRG, come definite dall'articolo 30 commi 4,5,6 e 7, L.R. 31/1997 con esclusione del parere necessario della Provincia (art. 7 comma 4, L.R. n.12/2008).

Degno di nota è il riferimento contenuto nell'art. 2 alla lettera c), ove si include l'ARP tra i contenuti necessari del Quadro Strategico di Valorizzazione, affermando quindi implicitamente la necessaria coerenza tra i due strumenti, seppure limitatamente ai Comuni obbligati alla formazione del QSV.

Una ulteriore indicazione, estesa in questo caso a tutti i Centri storici, grandi e piccoli, è contenuta nell'art. 7 comma 1, nel quale si stabilisce che... "la delimitazione [dell'ARP] può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado, adiacenti al centro storico, purché non prevalenti in termini di superficie, a quelle ricomprese nel centro storico stesso e la cui rivitalizzazione è comunque funzionale e complementare a queste ultime ".... In queste ultime aree "può essere utilizzata la quantità premiale [di cui all'art. 8] per ampliamenti di edifici esistenti, interni all'ARP, ma esterni al Centro Storico purché previsti nei programmi e piani" richiesti per la realizzazione degli interventi .¹

L' inserimento di aree ARP esterne-contigue al centro storico nel Quadro strategico costituisce una parziale garanzia che esse rappresentino interventi strategici per la vitalità del Centro e non soltanto pure compensazioni volumetriche . Le aree contigue al centro storico costituiscono infatti, nella loro quasi totalità, specialmente in Umbria, aree di massimo pregio ambientale e paesaggistico, ove è possibile

¹ L.R. n.12/2008, art.10, comma 3.

apprezzare l'immagine complessiva dell'abitato con il suo carico di significati storici e di contenuti iconografici. Nelle aree circostanti ai Centri storici sono infatti auspicabili interventi di riqualificazione dell'ambiente urbano esistente o per realizzare limitate "addizioni" urbane, indicate indispensabili nel QSV e nel processo partecipativo, riservando la massima attenzione alla qualità progettuale delle opere e al loro inserimento nel contesto urbano e storico-paesaggistico.

In questo senso potranno essere prese a riferimento, se esistenti, sia le indicazioni del piano regolatore parte strutturale che quelle del piano paesaggistico regionale.

Per i comuni obbligati alla stesura del QSV, le norme sopra ricordate configurano in sintesi l'opportunità di integrare e finalizzare il processo di formazione e delimitazione dell'ARP nell'iter partecipativo-formativo e di aggiornamento del QSV.

Nei Comuni non obbligati alla stesura del QSV, qualora l'Amministrazione rinunci alla possibilità di adottare su base volontaria lo strumento QSV redatto singolarmente o in associazione tra centri del medesimo territorio, rimane, ai fini della rivitalizzazione dei centri storici, la possibilità di

- operare attraverso la formazione degli ARP,
- predisporre al loro interno gli strumenti attuativi dalla Legge regionale n.11/2005, (Piano attuativo e programma urbanistico),
- utilizzare al fine di attivare gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, le premialità previste dall'art.8.

Per gli interventi dei privati non compresi negli ARP, siano i Comuni dotati o meno di QSV, la LR prevede sia l'intervento diretto, per le categorie di opere di cui all'art.6 comma 1, che la costituzione di consorzi di cui al medesimo articolo comma 3 e 4.

Nel caso dei centri più piccoli, non dotati di QSV, la formazione degli ARP può rappresentare essa stessa uno strumento di promozione della riqualificazione e rifunzionalizzazione del Centro storico, da inquadrare tuttavia in un processo di selezione di aree in condizione di degrado e di soggetti pubblico-privati interessati all'intervento.

2 - Scelta dei parametri e processo (euristico) di definizione degli ARP

L'indicazione fornita dalla LR 12/2008 per la formazione dell'ARP è quella di definire ambiti che presentano almeno tre delle criticità descritte all'art.7 e che contribuiscono, con la predisposizione al loro interno di piani attuativi e programmi urbanistici, al raggiungimento di almeno tre degli obiettivi di cui all'art.3.²

Piuttosto che un procedimento di rilevazione generalizzato dei parametri e condizioni di degrado a tappeto su tutto il patrimonio storico, impegnativo e soggetto a rapido invecchiamento, il contesto della Legge regionale suggerisce di procedere per approssimazioni successive, adottando un metodo euristico.³

Le fasi successive del processo decisionale sono schematizzabili come segue:

1. Selezione di ambiti (aggregati di isolati con spazi interclusi o isolati singoli del Centro storico) nei quali l'eliminazione delle condizioni di degrado (art.7, comma2) può contribuire al conseguimento di almeno tre degli obiettivi strategici per la rivitalizzazione del Centro storico, elencati all'art. 3, comma1,
2. Analisi, negli ambiti prescelti (candidati ARP), dell'offerta rappresentata da spazi ed immobili, al fine di valutare la loro idoneità ad ospitare schemi innovativi di carattere funzionale, distributivo, gestionale e tecnologico, capaci di intercettare nuovi segmenti di domanda, per residenza, attività produttive e di servizio,
3. Valutazione nell'ambito candidato, anche attraverso idonei strumenti di promozione e partecipazione, delle concrete possibilità di attivazione di risorse e capitali di investimento privato e pubblico, tenuto conto anche delle premialità accordate ai proprietari dalla Legge di cui agli artt.8,9,10. A questo proposito la valutazione finanziaria dei costi/ricavi dell'operazione si rivela, in questa fase, particolarmente utile.

Nello svolgimento di ciascuna delle tre fasi possono presentarsi difficoltà o imprevisti non superabili che inducono l'Amministrazione a ritornare alle fasi precedenti, per modificare le precedenti delimitazioni, il mix di funzioni urbane o la scelta degli interlocutori.

Fase 1 : Proposta di delimitazione, gli ARP candidati

Passo 1: gli obiettivi praticabili territorialmente

Le problematiche di sviluppo del Centro storico e gli obiettivi realmente perseguibili possono essere più sistematicamente inquadrati applicando il metodo della SWOT – Analysis, tenendo in considerazione le indicazioni desumibili dagli atti di programmazione (DST, Progetti strategici territoriali, Patto per lo sviluppo) :

² Comma 1, art.3, L.R. n.12/2008

³ Zingarelli: "metodo o procedimento atto a favorire la scoperta di nuovi risultati"

SWOT-analysis		Analisi Interna	
		Forze	Debolezze
A n a l i s i E s t e r n a	Opportunità	<i>Strategie F-O (S-O):</i> Sviluppare nuove metodologie in grado di sfruttare i punti di forza dell'area.	<i>Strategie D-O (W-O):</i> Eliminare le debolezze per attivare nuove opportunità.
	Minacce	<i>Strategie F-M (S-T):</i> Sfruttare i punti di forza per difendersi dalle minacce.	<i>Strategie D-M (W-T):</i> Individuare piani di difesa per evitare che le minacce esterne acquisiscano i punti di debolezza.

Fig.1,⁴

Per gli ARP, definiti dalla Legge Regionale n. 12, l'analisi SWOT si concentra prevalentemente sulla colonna a destra della tabella (Fig.1), senza escludere una generale considerazione delle problematiche di riferimento di carattere territoriale, rappresentate anche dalla colonna di sinistra, che si danno per già acquisite o già espresse dall'Amministrazione.

Per quanto attiene in particolare ai generali elementi di forza a sostegno degli interventi, questi possono essere ravvisati all'interno degli ambiti degradati, in relazione alla presenza e consistenza di beni, soggetti e attività o, più spesso, anche nell'intera area storica o in ambiti al confine delle aree più degradate.

Passo 2: le condizioni di degrado ostative per lo sviluppo

I risultati dell'analisi territoriale effettuata al passo 1 consentiranno di disporre degli obiettivi da ritenersi prioritari e realmente praticabili tra quelli elencati all'art.3, comma 1, formulando una loro aggregazione, appropriata al reale contesto territoriale. Dagli obiettivi selezionati, singolarmente e nel loro complesso, sarà possibile dedurre, argomentandolo, un ordine di priorità e pesatura delle condizioni di degrado, di cui all'art.7 comma 2, che sono reputate maggiormente ostative per il processo di rivitalizzazione ipotizzato.

Passo 3: la prima delimitazione di Ambiti candidati

⁴ Tra parentesi le iniziali in Inglese

In base alle tre (o più) condizioni di degrado, indicate come maggiormente ostative alla riqualificazione ipotizzata o portatrici di particolari rischi, è effettuata un'analisi territoriale intesa a delimitare il tessuto storico, in termini di isolati, gruppi di isolati e insiemi di particelle catastali edificate e libere soggetti a degrado, individuando così gli ambiti "candidati" ad essere classificati come ARP e attribuendo ad ogni ambito un punteggio indicativo del livello di degrado.

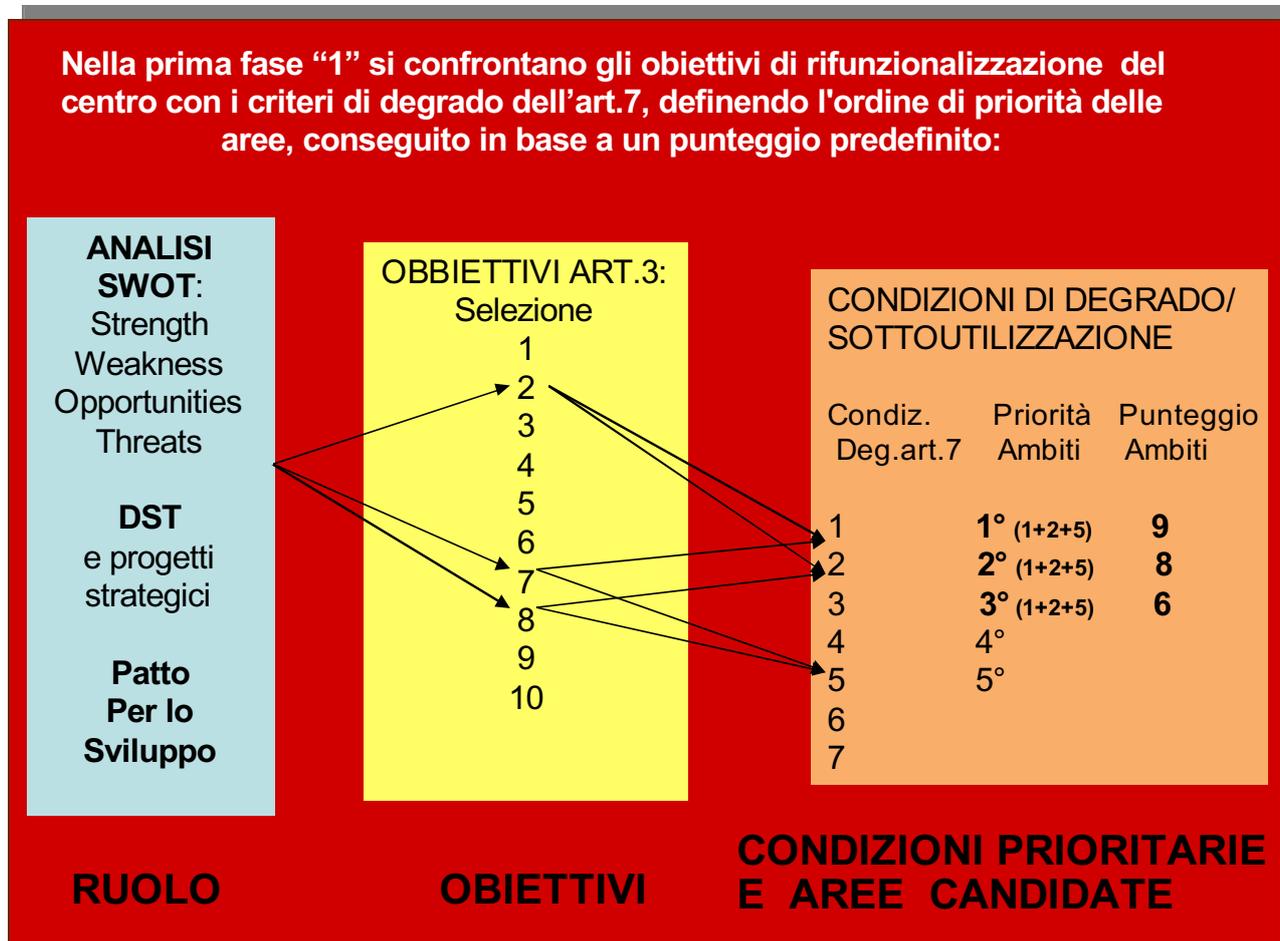


Fig.2

Fase 2 : Definizione delle caratteristiche dell'offerta

Nelle aree individuate come "candidate" per la formazione dell'ARP, si opererà un primo confronto tra le caratteristiche dell'offerta (superfici, morfologia, uso attuale, manutenzione, altre caratteristiche non prese in esame nella prima fase) ed i possibili schemi tecnologici, funzionali, distributivi e gestionali realizzabili per l'eliminazione delle condizioni di degrado e l'introduzione delle nuove destinazioni e attività economiche o per il consolidamento delle esistenti.

Questa operazione di analisi di maggior dettaglio, da effettuare in prevalenza su documenti già presenti presso le Amministrazioni, potrà condurre sia ad una migliore definizione delle aree candidate ad ospitare le nuove destinazioni e delle proprietà-imprese ad esse interessate, sia ad un giudizio di non idoneità. Nel secondo caso si dovranno riformulare le scelte operate nella fase 1 e riavviare il processo, in caso contrario si potrà procedere alla fase 3

Fase 3 : Formulazione di un preaccordo e definizione della proposta di ARP per il Consiglio Comunale

Alla fine della fase 2 l'Amministrazione sarà in possesso di tutti gli elementi per aprire una consultazione con i proprietari e con tutti i soggetti attivi o attivabili nell'area sulla base dell'esplicitazione delle condizioni dell'offerta e degli obiettivi di rifunzionalizzazione elaborati.

In questa fase sarà redatto un quadro Economico di massima che dimostri e verifichi, mediante semplice analisi finanziaria Costi/Ricavi, i termini impegnativi di fattibilità del programmi di rivitalizzazione. Si dovrà inoltre verificare che tale quadro Economico, nel caso di elaborazione contestuale del QSV, sia contenuto e reso compatibile con il Piano Economico e Finanziario di cui all'art. 4, comma 3, lettera f, L.R. Umbria n. 12/2008.

Dal confronto tra i soggetti interessati potranno certamente scaturire nuove proposte e riformulazioni o di carattere integrativo o di carattere sostanziale che saranno esaminate dalla Amministrazione, per una loro eventuale inclusione tra i criteri di determinazione dell'ARP.

La fase operativa 3 si conclude con una proposta definitiva di delimitazione dell'ARP e di intesa di massima tra soggetti pubblici e privati, da porre a base degli strumenti urbanistici attuativi e delle relative convenzioni da elaborare nelle fasi successive di attuazione.

In caso di mancato accordo il processo sarà riattivato e sarà ripercorsa una o più delle precedenti fasi.

La formulazione dei termini del preaccordo si potrà concretizzare, se ritenuto necessario, nella elaborazione (da parte del soggetto proponente e attuatore) di uno studio di fattibilità che dettagli i diversi aspetti operativi e concreti attraverso i quali si ritiene di perseguire gli obiettivi propri dell'iniziativa, sviluppati secondo la normativa tecnica vigente.

In caso di accordo preliminare acquisito pubblico/privato, la delimitazione dell'ARP è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale e l'approvazione segue la procedura di deposito e pubblicazione previste all'art.30, commi 4,5,6 e 7 della legge regionale 21 ottobre 1997, n.31, avviando in tal modo le fasi successive che comprendono la predisposizione dei piani attuativi o programmi urbanistici e dei relativi accordi o convenzioni.



Fig. 3

3 - Gli indicatori impiegabili per ciascun criterio ai fini della individuazione degli ARP

Nel definire gli indicatori per l'esame delle condizioni insediative di degrado, elencate all'art.7 della L.R.12/2008 ai fini della delimitazione degli ambiti ARP, si è tenuto in giusta considerazione il patrimonio informativo già presente presso l'Amministrazione, riducendo, per quanto possibile, il ricorso all'indagine diretta o alla certificazioni da parte dei privati.

L'eliminazione o la sostanziale riduzione delle condizioni di degrado, scelte per la individuazione dell'ARP, deve costituire obiettivo prioritario di risanamento da assumere nei piani e programmi da redigere, al fine dell'ottenimento delle premialità accordate.

a) inadeguatezza funzionale, manutentiva, igienica, tecnologica degli isolati e degli edifici che li compongono;

Il criterio enunciato nell' Art. 7 della Legge è inteso a individuare nell'area storica gli isolati o loro aggregazioni nei quali le condizioni di fatto hanno provocato un deprezzamento di mercato ed una

prolungata assenza di investimenti per manutenzione e adeguamento degli alloggi e dei locali per attività economiche ai vigenti standard abitativi e di servizio.

La condizione di degrado potrebbe essere ostativa, quindi da rimuovere, per le finalità di re-insediamento di famiglie residenti, di iniziative commerciali e di servizio; il sistema di convenienze creato dalla LR n.12/2008 potrebbe riattivare l'interesse ad investire, ma richiede l'introduzione di schemi funzionali e distributivi capaci di incontrare gli attuali segmenti di domanda e favorenti i processi di rivitalizzazione.

La condizione di inadeguatezza potrà essere accertata se si verifica nell'ambito proposto per la costituzione dell'ARP, almeno una delle seguenti situazioni:

- Attestazione da parte degli uffici tecnici del Comune o perizia giurata di un tecnico abilitato comprovante la mancata realizzazione, negli ultimi 25 anni, di opere di manutenzione straordinaria complessiva di almeno uno dei principali impianti quali quello Idraulico, Elettrico, di Riscaldamento, di scarico e fognario ovvero riguardante il rifacimento complessivo di almeno una delle principali componenti degli edifici quali infissi, intonacatura esterna con tinteggiatura, isolamento termico, rifacimento del manto di copertura con isolamento e impermeabilizzazione .
- Attestazione di inagibilità da parte degli uffici comunali o con perizia giurata di tecnico abilitato dovuta a carenze igieniche, mancanza di servizi, danni strutturali, non ottemperanza alle norme di regolamento edilizio, per una superficie utile coperta di almeno il 25% di quella degli immobili considerati,

b) stato di dismissione totale o parziale degli edifici e delle relative aree di pertinenza da oltre cinque anni;

Il criterio è inteso a selezionare isolati che presentano, a fronte di una consistente sottoutilizzazione degli spazi e mancata iniziativa dei proprietari, rilevanti potenzialità di re-insediamento di nuovi nuclei familiari e nuove funzioni urbane, compatibili e coerenti con l'ambiente urbano storico pedonalizzato.

Nel caso dell'uso residenziale l'esistenza di aree di pertinenza disponibili da rifunzionalizzare, insieme alla eventuale disponibilità di corti, strade senza uscita o spazi verdi pensili e non, può favorire la realizzazione di nuovi locali di servizio alla residenza anche semi-interrati o di spazi di uso comune, per sopperire a funzioni che non possono svolgersi agevolmente nei singoli appartamenti come: stenditoi, lavanderie, sale gioco e incontro, laboratori hobbistica e riparazioni, rimesse bici e altro.

Parimenti gli spazi disponibili ai piani terra, seminterrati e primi piani possono essere rifunzionalizzati per esigenze commerciali, pubblici esercizi e il re-insediamento di esercizi di prossimità carenti nell'area.

La specifica situazione di degrado sarà accertata se ricorre nell'ambito almeno una delle seguenti condizioni:

- Attestazione dell'Azienda erogatrice di servizi di assenza di contratti di fornitura per almeno due servizi essenziali (acqua, elettricità, gas di città), perdurante da più di cinque anni o erogazione di questi servizi del tutto irrilevante per le destinazioni d'uso consentite, la condizione dovrà essere riscontrata per almeno il 40% della superficie utile coperta.

- Attestazione da parte del Comune di cessazione di attività economica non seguita da subentro di altro esercizio per una superficie utile coperta superiore al 20% di quella totale dell'isolato o gruppo di isolati,
- Attestazione degli uffici del Registro immobiliare di locali per rimesse, cantine, magazzini ex stalle, ex esercizi commerciali, non affittati dai proprietari e non produttori di reddito, per almeno il 30% della superficie utile coperta.
- Attestazione del Comune di esenzione dalla tariffa TARSU e/o ICI per l' assenza riscontrata negli ultimi cinque anni, di famiglie residenti e attività economiche insediate, che riguarda almeno il 40% della superficie utile coperta dell'Isolato o gruppo di isolati,

c) carenza o obsolescenza delle infrastrutture a rete, dei servizi e delle aree verdi;

Il criterio offre la possibilità di selezionare aree urbane nelle quali un intervento sulle infrastrutture o per una più intensa fruizione degli spazi pubblici può indurre un nuovo impulso all'investimento privato, rivolto al risanamento degli edifici e alla creazione di nuove iniziative economiche.

Una valenza da apprezzare maggiormente per la valutazione della nuova insediabilità dei vecchi edifici consiste nella possibile riconfigurazione e rifunzionalizzazione di strade, slarghi, aree verdi, orti e spazi perimetrali agli isolati che possono essere ri-adibiti a servizi di "vicinato" quali aree gioco bambini sicure, spazi incontro, percorsi pedonali protetti e controllati, sosta bici, orti di pertinenza, spazi tutti difficilmente reperibili in altre situazioni urbane periferiche e costituenti fattore di competitività rispetto ad esse del Centro storico.

Per quanto attiene le attività economiche la presenza e valorizzazione di spazi pubblici esterni dismessi o sottoutilizzati, adeguatamente attrezzati, può favorire l'insediamento di nuovi esercizi, bar, ristorazione, spazi mercato all'aperto specializzati e indirettamente la frequentazione del centro .

Una tale condizione potrà essere individuata se si verificano almeno due delle seguenti situazioni:

per le infrastrutture a rete:

- Attestazione del Comune sullo stato di fatiscenza e delle canalizzazioni, allacci, pavimentazioni, reti e sistemazioni a verde, per gli spazi circostanti agli isolati oggetto di indagine, documentabili con la frequenza degli interventi di manutenzione o chiamate di emergenza per guasti e interruzioni di servizio,
- Attestazione del Comune sulla condizione di sottodimensionamento rilevante o inadeguatezza delle reti di adduzione o distribuzione rispetto al carico edilizio insediabile in area storica, che potrebbe comportare, in mancanza di intervento, interruzioni o limitazioni del servizio,
- Attestazione del Comune sulla condizione di fatiscenza dell' arredo urbano e dell'illuminazione pubblica per vie, slarghi, piazze terrazzi panoramici di elevato valore urbano e architettonico, aree intensamente frequentate e luoghi abituali di vita sociale in epoca storica,

per i servizi residenziali:

- Attestazione del Comune sulla non presenza di servizi di cui agli standard riportati nell'art. 60 comma 2 della LR 27/2000, per la residenza, accessibili a piedi in condizioni di sicurezza e con

tempo di accesso compatibile se effettuato con mezzo pubblico (< 10 minuti per i parchi pubblici attrezzati per gioco bambini, < 20 minuti per attrezzature di interesse comune, < 20 minuti per istruzione Materna e dell'obbligo)

- Attestazione del Comune sulla non presenza di servizi di prima necessità accessibile a piedi in condizioni di sicurezza e con tempi di accesso compatibili (< 5 minuti) quali: negozio alimentare, bar, centro polifunzionale di servizi o attività di prossimità di cui all'art.7 bis LR n.24/1999,

per i servizi puntuali alle attività economiche insediate:

- Attestazione del Comune sulla particolare carenza di aree a servizio delle attività commerciali insediate di cui all'art.26 comma 1 della LR n. 31/1997, o dei servizi di cui al comma 5 del medesimo articolo.

d) inadeguatezza della accessibilità e della sosta;

Per la valutazione del deficit attuale di servizi, infrastrutture e spazi per l'accessibilità ai Centri storici, i parametri da prendere in esame assumono peso e considerazione diversa in relazione al ruolo attuale e a quello previsto del Centro Storico.

Per i Centri che sono chiamati a svolgere un rilevante ruolo di servizio e rappresentano una possibile potenziale centralità urbana rispetto a vasti territori circostanti il criterio della accessibilità dell'intero centro assume notevole rilevanza e con esso tutti i relativi parametri. Per altre situazioni territoriali di centri storici nei quali alcune funzioni appaiono prevalenti, dovranno essere al contrario evidenziati solo i parametri di accessibilità ed esse funzionali.

Il parametro della ridotta accessibilità sarà in particolare utilizzato nelle situazioni nelle quali si ritiene indispensabile la creazione di poli di interscambio per la fruizione del centro storico a piedi o con mezzi ecologici da parte dei non residenti, per dotare i residenti attuali ed insediabili di posti auto facilmente accessibili, per facilitare il re-insediamento di nuclei familiari nel centro storico.

La sussistenza della condizione di degrado per inadeguatezza della accessibilità e della sosta, potrà essere attestata dalla Amministrazione se si verificano evidenti carenze per almeno tre delle situazioni seguenti:

- Valutazione della scarsa fluidità dei percorsi da e verso il centro storico,
 - o Scarsa frequenza delle corse che raggiungono il centro o lo percorrono, difficoltà di interscambio tra le modalità di trasporto disponibili, ripetute situazioni di congestione, saturazione dei parcheggi, carente coordinamento degli orari,
- Valutazione della non connettività delle reti di trasporto che interessano l'area del centro storico,
 - o Inesistenza di servizi e infrastrutture di trasporto, con tempi di accesso compatibili, dal territorio verso il Centro storico e dal Centro storico verso le principali mete e servizi del territorio,
- Valutazione della non affidabilità o regolarità dei servizi,
 - o Ripetute situazioni registrate di ritardi e interruzione del servizio,
- Valutazione della sicurezza e sostenibilità dei mezzi

- Sicurezza e facilità di accesso per i disabili e le categorie svantaggiate, situazione di inquinamento, congestione e insicurezza degli spazi urbani e destinati agli utenti, sostenibilità ambientale dei servizi pubblici,
- Valutazione della indisponibilità di spazi per soddisfacimento di standards
 - Inesistenza, irreperibilità, difficile accesso degli spazi di sosta, previsti dagli attuali standard, urbanistici di cui al comma 6 dell'art.69 della LR n. 11/2005, o degli spazi disponibili per il car-sharing,
- Valutazione di alti costi di esercizio della mobilità per residenti ed utenti
 - Il parametro sarà valutabile soltanto nelle situazioni nelle quali l'accesso all'area rappresenta un costo non ordinario per residenti e fruitori, misurabile attraverso il costo di parcheggio, il costo elevato di affitto dei box auto, il costo elevato per i servizi di accompagnamento per le categorie residenti svantaggiate non provviste di auto propria.

e) perdita di famiglie residenti superiore al venticinque per cento negli ultimi dieci anni;

L'allontanamento dal centro storico dei nuclei familiari da lungo tempo insediati ed il processo di abbandono o di sostituzione sociale costituisce un fattore di progressivo impoverimento della vita sociale del centro storico con effetti derivati sulla insostenibilità economica degli esercizi commerciali e servizi di prossimità, sulla scarsa frequentazione degli spazi pubblici, specialmente in particolari ore della giornata.

La valutazione di questa specifica dinamica sarà rilevabile e potrà essere attestata dalla Amministrazione attraverso una utilizzazione ed incrocio di documenti già a disposizione quali:

- Certificazioni dell'Anagrafe comunale attestante il decremento in termini di numero di famiglie censite, per tutti i numeri civici relativi all'isolato,
- Dichiarazioni Tarsu per numerazione civica,
- Scheda fabbricato degli ultimi censimenti generali della popolazione e delle abitazioni.

f) Assenza o riduzione di almeno un terzo delle attività economiche e culturali negli ultimi dieci anni

La riduzione degli esercizi commerciali e dell'artigianato artistico e di servizio è fenomeno tra i più diffusi sia nei centri storici maggiori che in quelli minori. Il formarsi di consistenti spazi sottoutilizzati ai piani terra, ai primi piani e per i piani seminterrati, soprattutto nella vicinanza delle principali vie di transito, costituisce al contempo una rilevante opportunità per l'affermazione di schemi innovativi di offerta commerciale e particolarmente per quelli più compatibili con un ambiente urbano totalmente o parzialmente pedonalizzato quali: l'affermarsi di formule commerciali che non rinunciano ad ampia gamma di prodotti affiancandola tuttavia ad un'efficiente organizzazione di recapito degli acquisti a domicilio, il progressivo specializzarsi di intere vie o aree del Centro storico rispetto a classi merceologiche o esercizi di rango elevato e per gli acquisti meno frequenti, forme di gestione collettiva degli spazi coperti e scoperti da parte degli operatori con le modalità del centro commerciale naturale, l'affermarsi di un mercato immobiliare di spazi promozionali e spazi-vetrina, coperti e scoperti, in funzione delle produzioni tipiche e di eccellenza del territorio, anche per periodi limitati in affitto o comproprietà, la presenza diffusa di servizi anche commerciali di base sia per i residenti che per i

frequentatori occasionali , l'affermarsi di esercizi polifunzionali che consentano di prolungare la permanenza dei frequentatori nel singolo esercizio e nel Centro storico.

La specifica condizione di degrado potrà essere attestata se si verificano una o entrambe le situazioni sotto riportate:

- Attestazione della Camera di commercio sulle cessazioni di almeno un terzo degli esercizi commerciali , intervenuta, senza subentro, negli ultimi dieci anni, di nuove imprese, per il gruppo di numeri civici afferenti all'area individuata,
- Attestazione documentata dell'Amministrazione comunale inerente il decremento delle attività culturali, intervenuta nel periodo nel gruppo di numeri civici afferenti all'area individuata, per una superficie utile superiore ad un terzo della superficie utile dell'area.

g) presenza di gravi situazioni di declino sociale e carenza di sicurezza pubblica;

Il declino sociale non è fenomeno generalizzato nella totalità delle situazioni territoriali dei Centri storici regionali. Qualora presenti questi fenomeni si traducono da un lato in situazioni di segregazione urbana di particolari gruppi sociali o a prevalenza etnica che costituiscono di per sé una negazione delle caratteristiche urbane, dall'altro nella mancanza di sicurezza (reale o percepita) e nell'uso improprio di spazi pubblici che rappresenta un forte disincentivo all'incremento del numero dei fruitori del Centro storico. La rimozione o la riduzione di questi fattori di debolezza del centro, qualora esistenti, può costituire fattore prioritario in determinate situazioni.

L'assunzione di una politica per il social-housing e l'integrazione culturale, da parte dell'Amministrazione, che comprenda anche queste aree può indurre ad assumere questo parametro come prioritario nella individuazione delle ARP .

Per quanto attiene gli spazi esterni che vengono impropriamente utilizzati o diventati aree di riferimento per attività illecite, la stessa natura dinamica dei fenomeni, potrebbe suggerire di porre in priorità la tematica della gestione pubblico-privata degli spazi, puntando a incrementare la frequentazione e la sorveglianza pubblica delle aree di transito e di vita sociale della città e ad individuare una più intensa collaborazione gestionale tra pubblico e privato negli spazi a maggior vocazione residenziale.

L'Amministrazione Comunale accerterà la presenza di queste situazioni di degrado attestando almeno due delle situazioni sotto riportate, verificate attraverso il superamento di una soglia minima pari ad un quarto in più rispetto al valore medio comunale:

- Numero di famiglie in carico ai servizi sociali rispetto al totale delle famiglie insediate,
- Numero di interventi effettuati negli ultimi tre anni dai servizi sociali in rapporto alla popolazione residente e domiciliata,
- Numero interventi della Pubblica Sicurezza o dei Vigili urbani attivati nell'area (immobili e vie afferenti) nell'ultimo triennio, rapportato alla superficie urbana del comune,

- Densità delle denunce dell'Ufficio preposto al controllo dell'attività edilizia, in rapporto alla superficie urbana,
- Densità delle segnalazioni per uso improprio degli spazi, disturbo della quiete pubblica, abbandono di rifiuti, rapportato alla superficie urbana,
- Condizioni di sovraffollamento desumibili dalle risultanze anagrafiche.

h) presenza di gravi dissesti idrogeologici classificati dal piano di assetto idrogeologico, ovvero vulnerabilità sismica dell'isolato,

La presenza di interi isolati, contraddistinti da vulnerabilità degli edifici o pericolo connesso alla natura e morfologia dei terreni, sono condizioni che prevedono ingenti interventi preventivi nelle operazioni di rifunzionalizzazione. Questa oggettiva situazione, pur rappresentando un fattore limitante per ogni intervento sotto il profilo economico-finanziario, può configurare favorevoli opportunità sotto altri punti di vista, essa impone infatti una riprogettazione di vasta portata, con un impianto di cantiere che consente di affrontare in modo coordinato l'insieme degli interventi di rifunzionalizzazione, consolidamento, impiantistica e risparmio energetico.

Il risultato così ottenuto in termini di capitale immobiliare, di standard abitativi conseguiti e di rivitalizzazione indotta sull'intero tessuto storico, può essere ben più consistente di quello conseguito attraverso più limitate operazioni di manutenzione o riqualificazione. La progettazione degli interventi, la applicazione di tecnologie appropriate, la scelta dei materiali e l'organizzazione del cantiere dovranno assumere in ogni caso, come criteri informativi, la coerenza e la compatibilità con i valori dell'ambiente urbano e del paesaggio.

L'assunzione di questa particolare condizione di degrado al fine della individuazione degli ARP comporta, come già asserito in premessa di questo capitolo, che la rimozione dei caratteri di criticità rilevati siano da considerare prioritari nel programma degli interventi proposti.

In particolare, per gli ambiti ricadenti in aree di elevata pericolosità sismica, indicate nella cartografia regionale, sarà accordata massima priorità all'adeguamento sismico dell'intero isolato, tenuto conto degli interventi eventualmente già realizzati e ritenuti efficaci.

In questa fase di individuazione dell'ARP, considerato che successivamente alla L.R. 18/03 è intervenuta la normativa nazionale (D.M. 14/01/2008 Norme tecniche per le costruzioni), la vulnerabilità sismica degli isolati sarà accertata con le modalità previste dalla vigente normativa.

La specifica condizione di degrado potrà essere attestata dal Comune se ricorre nell'ambito individuato almeno una delle seguenti condizioni:

- vulnerabilità sismica di uno o più isolati accertata ai sensi del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni",
- per tutte le zone sismiche di cui alla D.G.R. n. 852 del 18/06/2003 assenza di interventi di adeguamento sismico per gli elementi strutturali degli edifici, approvati e realizzati successivamente al 1984 ovvero di interventi di miglioramento sismico ai sensi della Legge 61/1998, tali da eliminare o ridurre sostanzialmente il rischio per la popolazione insediata,

- isolati ricadenti in aree di pericolosità sismica, come definite dalla cartografia tematica regionale a scala 1:10.000, in assenza di interventi di adeguamento sismico,
- isolati localizzati in aree classificate a rischio idrogeologico elevato (R3) o molto elevato (R4) e abitati da consolidare ai sensi della L.R. 65/78, ove ogni intervento assentito è subordinato ad opere preventive di messa in sicurezza in base alle indicazioni presenti nel PAI e nelle D.C.R. n. 721/88 e n. 902/89.