

Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7

DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO

Convegno sulla Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7

Presentazione della proposta di Deliberazione Comunale

Venerdì 14 giugno 2019 ore 17:00

Il Sindaco

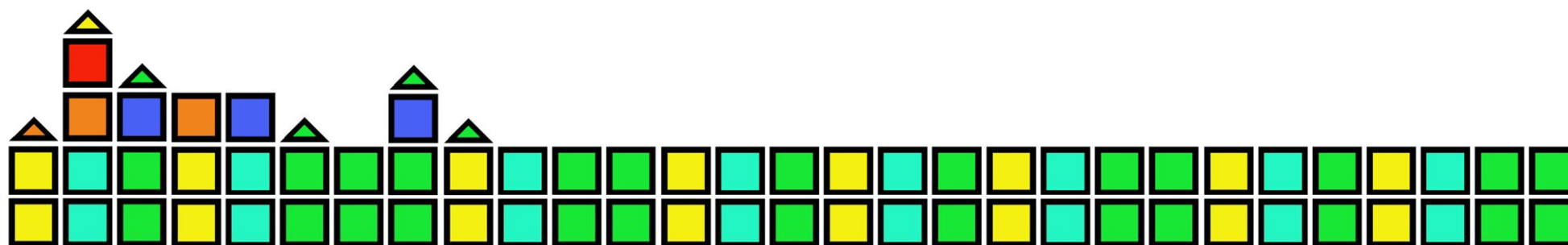
Assessore Lavori Pubblici

Il Responsabile Apicale del Servizio
Pianificazione e Governo del Territorio

Avv. Roberto Mastrosanti

Arch. Gelindo Forlini

Dott. Giuliano D'Agostini



Art. 1

(Finalità ed ambito di applicazione)

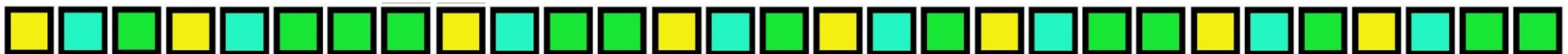
INTERVENTI URBANISTICI - EDILIZI

FINALITA'

- a) Migliorare la qualità della vita, rilanciare i territori soggetti a situazioni di disagio e degrado sociale ed economico.
- b) Razionalizzare il patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, complessi edilizi in stato di degrado o abbandono.
- c) Qualificare la città esistente, limitare il consumo del suolo, incrementare le aree pubbliche e la realizzazione di nuove opere pubbliche.
- d) Aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico.
- e) Promuovere la tecnica della bioedilizia assicurando più elevati livelli di efficienza energetica.
- f) Promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo.
- g) Promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, interventi per la regimentazione e recupero delle acque piovane.

DOVE SONO CONSENTITI

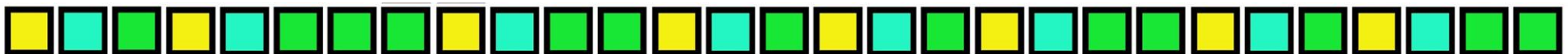
- Porzioni di territorio urbanizzate, con priorità nelle aree in cui sono esistenti le OO.UU. primarie e secondarie in carenza di standard (D.M. 1444/68).
- Su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria ovvero si sia formato il silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria secondo le modalità dell'art. 6 della L.R. n. 12/2004 e ss.mm.ii. (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi).
- Nelle zone omogenee "E" di cui al D.M. 1444/1968, (zone agricole) sono consentiti gli interventi di cui all'art. 6. della L.R. n. 22/1997



DOVE NON SI APPLICANO

- Aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta ad eccezione degli interventi di delocalizzazione al di fuori di dette aree.
- Nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani del PTPR, fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta (piano d'assetto) e dalla L.R. n. 29/1997 e ss.mm.ii. (*)
- Nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968, (zone agricole) con riferimento ai Programmi di rigenerazione urbana ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione del PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2 c. 4) della L.R. n. 22/1997 ovvero la possibilità di ricomprendere all'interno del Programma di rigenerazione urbana, zone agricole contigue ai perimetri urbani, escluse quelle di pregio.

(*) Nelle aree individuate dal PTPR come "paesaggio degli insediamenti urbani" è applicabile sia nelle aree naturali protette in regime di salvaguardia che in quelle dotate di Piano d'assetto. Resta inteso che l'ampliamento volumetrico è consentito nel rispetto del Piano d'assetto e della L.R. n. 29/97.



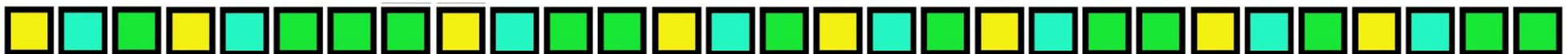
NORMATIVA SOVRAORDINATA

- Gli interventi devono tenere conto della normativa di settore e quella sovraordinata rispetto a quella comunale.
- Gli interventi su aree ed immobili vincolati paesaggisticamente dovranno osservare la norma del PTPR ed acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 del medesimo decreto e dell'allegato A del D.P.R. 31/2017.

DEFINIZIONE DI TERRITORIO URBANIZZATO

- Porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo (di cui alla DGR n. 953/2000) come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche, aree verdi già attrezzate. *
- Territorio già trasformato in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici.
- Territorio individuato come trasformabile dagli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard ancora non realizzati.

(*) La Carta uso del suolo è pubblicata sul portale cartografico della Regione ed è aggiornata ogni tre anni a decorrere dal 2014



Art. 2

(Programmi di rigenerazione urbana)

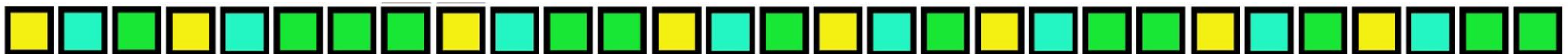
INTERVENTI URBANISTICI

NELLE PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE DI CUI ALL'ART. 1 SONO CONSENTITI PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA, COSTITUITI DA UN INSIEME COORDINATO DI INTERVENTI URBANISTICI, EDILIZI E SOCIOECONOMICI

La realizzazione dei programmi è subordinata all'esistenza, adeguamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del d.p.r. 380/2001 e ss.mm.ii.

FINALITA'

Riqualificare il contesto urbano in situazioni di criticità, gli ambiti degradati, recuperare gli edifici dismessi o inutilizzati, migliorare le condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche, a potenziare la mobilità sostenibile, a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana ed al conseguimento dell'autonomia energetica.



CHI PUO' PROPORLI

- Soggetti pubblici o privati.
- Il Comune valuta anche le proposte delle associazioni consortili di recupero urbano.

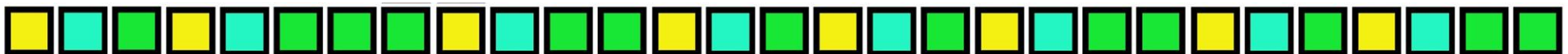
CONTENUTI DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA

- Schema di inquadramento in cui si evidenzino le ricadute sul PRG, la strategia localizzativa, gli obiettivi della riqualificazione urbana di sostenibilità ambientale, sociale economica che si intende sostenere.
- Le prescrizioni da seguire nella realizzazione degli interventi.
- Le destinazioni d'uso consentite.
- La quota di alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica (ERP) e nel caso di edilizia sociale una quota non inferiore al 20%.
- Le opere di mitigazione e compensazione ambientale.
- Le opere pubbliche o di pubblico interesse da realizzare.
- Le aree verdi o di verde attrezzato.
- Le politiche pubbliche che concorrono al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione urbana.
- Il programma dettagliato delle iniziative finalizzate alla partecipazione civica e coinvolgimento di Enti, forze sociali, interessati al programma di rigenerazione urbana.



- I soggetti pubblici che si ritiene necessario coinvolgere nell'elaborazione, attuazione e gestione del programma nonché le modalità di selezione dei soggetti privati.
- Una relazione di fattibilità contenente il quadro economico ed i criteri di valutazione dei diversi programmi con riferimento al protocollo ITACA di cui alla L.R. 6/2008.
- Utilizzo di materiali di recupero derivanti dalla demolizione di opere e manufatti di edilizia civile nella misura minima del 30%

Nota: *La documentazione tecnico-amministrativa allegata alla richiesta, dovrà essere predisposta sulla scorta di quanto previsto dalla Circolare Dipartimentale n. 11302 del 25.09.2000 indicata sul sito della Regione Lazio.*



COME SI ATTUANO

I PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA SI ATTUANO ATTRAVERSO I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO O DI RECUPERO PREVISTI DALLA LEGGE REGIONALE N. 22/1997.

PROCEDURA

IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO ➡ Art. 4 della L.R. 36/1987

IN CONFORMITÀ ALLO STRUMENTO URBANISTICO ➡ Art. 1 della L.R. 36/1987



POSSIBILITA' DELOCALIZZATIVE

- È possibile delocalizzare le cubature demolite e destinare le aree liberate dalla demolizione, attraverso la loro bonifica (ai sensi del D.Lgs 152/2006), ove occorra all'uso pubblico.
- La bonifica deve avvenire prima del rilascio del titolo abilitativo e/o del cambio di destinazione d'uso.

DOVE NON SI APPLICA

- Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR secondo la definizione dell'art. 29 delle NTA (paesaggi dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto).

PREMIALITA'

- La premialità, finalizzata al rinnovo del patrimonio edilizio esistente non potrà superare il 35% della Superficie Lorda esistente a seguito della realizzazione di opere pubbliche e/o per cessioni di aree aggiuntive.
- Tale premialità potrà aumentare del 5% nel caso la superficie di suolo coperta sia ridotta del 15% a favore della Sp - Superficie permeabile (ovvero la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati).
- Nel caso di procedura del "concorso di progettazione" la premialità potrà essere incrementata del 5%.

NB: applicando contestualmente le tre premialità si può arrivare ad un incremento volumetrico complessivo pari al 45%.

Art. 3

(Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio)

INTERVENTI EDILIZI

INDIVIDUAZIONE DI AREE OVE CONSENTIRE INTERVENTI DI NATURA EDILIZIA

PREVIA DELIBERAZIONE COMUNALE

MODALITA' OPERATIVE DA PARTE DEI COMUNI

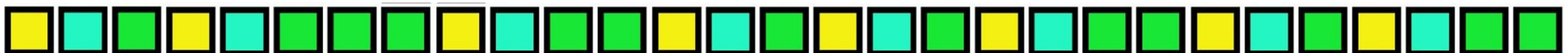
Con Delibera di Consiglio comunale si individuano, anche su proposta dei privati, gli Ambiti Territoriali Urbani all'interno dello strumento urbanistico vigente, ove sono consentiti, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 380/01 o del Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis, come recepito dall'art. 1 ter della L.R. n. 36/87 gli interventi di:

Ristrutturazione urbanistica ed edilizia

Demolizione e ricostruzione

Premialità

pari al 30% della volumetria o della superficie lorda preesistente



E' altresì ammissibile il mutamento di destinazione d'uso degli edifici tra le destinazioni d'uso previste dal vigente strumento urbanistico ovvero fra quelle compatibili o complementari, con esclusione delle medie (> 250 mq ≤ 2.500 mq) e grandi strutture di vendita (≥ 2.500 mq).

DESTINAZIONI D'USO OMOGENEE	• Residenziale, turistico-ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato
	• Produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita

NOTE AGGIUNTIVE:

Il mutamento di destinazione d'uso anche se realizzato fra categorie urbanistiche omogenee necessita di titolo abilitativo edilizio.

Nel caso il cambio di destinazione d'uso venga proposto attraverso interventi di restauro e di risanamento conservativo, questi possono essere realizzati tramite comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) se non riguardano parti strutturali dell'edificio; viceversa attraverso la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), se si intende su parti strutturali dello stesso.

Se il mutamento di destinazione d'uso avviene attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia come definito nell'art. 3 del dpr 380/01, questo sarà oggetto di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), nel caso non comporti modifiche della volumetria complessiva degli edifici e dei prospetti, oppure, in caso contrario, a richiesta di permesso di costruire (pdc) o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sostitutiva del pdc.

Non è pertanto ammissibile il cambio di destinazione d'uso realizzato tramite intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria.

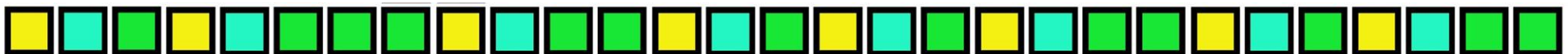


POSSIBILITA' DELOCALIZZATIVE

- All'interno degli ambiti individuati dal Comune è possibile consentire la delocalizzazione della ricostruzione e/o edificare la sola premialità (30% del volume e della SUL) con l'eventuale cambio di destinazione d'uso.
- E' pertanto consentito per le aree che ricevano tale cubatura superare gli indici edificatori previsti dal vigente strumento urbanistico.
- Le aree liberate dalla edificazione possono essere cedute all'A.C. previa eventuale bonifica (ai sensi del D.lgs 152/2006) da realizzarsi prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

APPROVAZIONE DA PARTE DEI COMUNI

- Le Deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali si individuano gli ambiti territoriali, ad esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR secondo la definizione dell'art. 29 delle NTA (paesaggi dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto), sono approvate ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. 36/87.



Art. 4

(Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici)

INTERVENTI EDILIZI

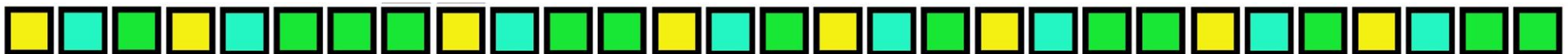
I COMUNI, CON APPOSITA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE E SECONDO LE PROCEDURE DI CUI ALL'ART. 1, C. 3 DELLA LR 36/1987, POSSONO PREVEDERE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI, L'AMMISSIBILITÀ DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

FINALITA'

Intervenire su singoli edifici aventi superfici ≤ 10.000 mq attraverso la ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione) ed il cambio di destinazione d'uso tra le categorie funzionali dell'art. 23 ter del DPR 380/01

Le categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del DPR 380/01 (ad esclusione di quella rurale) sono:

- a) Residenziale
- a bis) Turistico - Ricettiva
- b) Produttiva e direzionale
- c) Commerciale



MODALITA' OPERATIVE DA PARTE DEI COMUNI

- Le deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali si ammettono interventi di ristrutturazione edilizia sono approvate ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. 36/87.

LIMITAZIONI

- Sono escluse le medie e le grandi strutture di vendita di cui all'art. 24 comma 1 lett. b) e c) della L.R. n. 33/99.
- Nelle zone classificate come insediamenti urbani storici del PTPR ovvero come definite dall'art. 29 delle NTA (paesaggi dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto) e nelle zone omogenee D (produttive) del D.M. 1444/68 i Comuni possono limitare gli interventi previsti.

NORMA TRANSITORIA

- Fino all'approvazione della delibera del Consiglio comunale e comunque fino al 19 luglio 2018 (un anno dalla entrata in vigore della legge) la possibilità di intervenire si applica a tutti gli edifici esistenti legittimi o legittimati purché non ricadenti all'interno dei Consorzi Industriali, del P.I.P. e all'interno delle zone D del D.M. 1444/68.
- Nelle zone "insediamenti urbani storici" si applicano previa autorizzazione della Giunta comunale.

Art. 5

(Interventi di miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici)

INTERVENTI EDILIZI

PREVISIONI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI

MODALITA' ATTUATIVE

Le A.C., al fine di realizzare il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico, possono con Delibera di Consiglio comunale integrare le N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, inserendo la possibilità di autorizzare l'incremento del 20% della volumetria residenziale esistente o della SUL fine a 70 mq. Tali modifiche possono essere introdotte anche in vigenza del Programma di Fabbricazione.

- L'efficientamento energetico può essere realizzato solo per la parte ampliata.
- E' possibile ampliare il numero delle unità immobiliari.

DOVE SI APPLICA

- Edifici legittimi o legittimati con titolo in sanatoria in tutte le zone del PRG.
- Edifici esistenti in zona agricola.

COME SI REALIZZA

- Adiacenza – aderenza – corpi separati.
- Rispetto distanze / altezze (D.M. 1444/68).
- Rispetto norme per il miglioramento sismico (DPR 380/01) più opportunamente(D.M.14/01/2008)

CUMULABILITA' DEGLI AMPLIAMENTI

- Non si sommano con gli ampliamenti già realizzati o previsti da altre normative o dal PRG.

DOVE NON SI APPLICA

- In zone vincolate individuate come insediamenti urbani storici (art. 29 delle NTA del PTPR).

ZONE SOTTOPOSTE AD EVENTI SISMICI

- Zone sottoposte a eventi sismici: gli ampliamenti, con corpo edilizio separato, possono avvenire anche su altro lotto all'interno del territorio comunale comprese le zone E in presenza di OO.UU.PP.

Art. 6

(Interventi diretti)

INTERVENTI EDILIZI

MODALITA' ATTUATIVE

- E' sempre possibile realizzare interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione con incremento massimo del 20% della volumetria o SUL esistente.
- Per gli edifici produttivi la percentuale di incremento non può superare il 10% della superficie coperta.
- Sono consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso compatibili con le NTA dello strumento urbanistico vigente ovvero nelle categorie funzionali dell'art. 23 ter del DPR 380/01.

PREMIALITÀ APPLICABILI

- Alla disciplina del cinema ed audiovisivo
- Alle strutture ricettive all'aria aperta come definite dalla lett. c) comma 1 art. 23 L.R. 13/2007

ESCLUSIONI

- Edifici ricadenti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici del PTPR (art. 29 delle NTA).

Art. 7

(Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato)

INTERVENTI EDILIZI

MODALITA' ATTUATIVE

Per l'attuazione degli interventi previsti dalla presente legge regionale 7/2017 è consentita, previa acquisizione del Permesso a costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001, come recepito dall'art. 1 ter della L.R. 36/87, la realizzazione a scomputo delle OO.UU.PP. e la cessione delle aree a standard.

SINTESI MODALITA' ATTUATIVE

•Programmi di Rig.Urbana	Art. 2	➡	NORME DI CARATTERE URBANISTICO	}	D.C.C.
•Int. edilizi ristruttur. - demol.	Art. 3	➡	NORME DI CARATTERE EDILIZIO		
•Cambio dest. uso	Art. 4	➡	NORME DI CARATTERE EDILIZIO		
•Migl. sismico ed energetico	Art. 5	➡	NORME DI CARATTERE EDILIZIO		Diretta
•Interventi diretti	Art. 6	➡	NORME DI CARATTERE EDILIZIO		

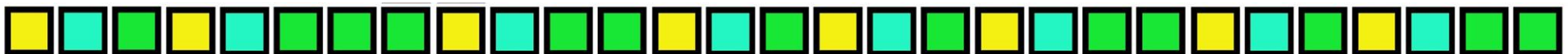
Art. 8

(Dotazioni territoriali e disposizioni comunali)

Ove gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ivi compreso il cambio di destinazione d'uso previsto dagli artt. 3, 4, 5 e 6 determinino un aumento del carico urbanistico, questi devono prevedere la cessione degli "standard urbanistici" (artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68).

→	Comuni > 40.000 ab. possibile monetizzazione	Aree a standard < 1000 mq
→	Comuni < 40.000 ab. possibile monetizzazione	Aree a standard < 500 mq

Le somme vanno utilizzate esclusivamente per realizzare o mantenere le opere pubbliche nell'ambito dell'intervento o nel territorio circostante. A tale scopo sono vincolate su apposito capitolo del bilancio comunale.



CONDIZIONI

- L'attuazione degli interventi è subordinata all'esistenza delle OO.UU.PP. ovvero al loro adeguamento, nonché alla dotazione dei parcheggi (art. 41 sexies della L. 1150/42 – 1 mq/10 mc)
- Rispetto nella ricostruzione delle distanze preesistenti comunque 10,00 ml tra pareti finestrate (art. 9 del D.M. 1444/68).

DEROGHE

- Si può derogare alla altezza massima e alla densità territoriale consentita dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68 solo per realizzare gli interventi di premialità e gli incrementi previsti.



PARAMETRI DI CALCOLO

- La consistenza viene determinata sulla base del volume o superficie tenuta a base del titolo edilizio originario (con le stesse modalità e parametri devono essere determinati gli incentivi edilizi consentiti).

- Il titolo edilizio è rilasciato tenendo conto del parametro attualmente vigente.

E' APPLICABILE LA FORMULA : $SUPERFICIE = VOLUME / 3,20$ OVVERO $VOLUME = SUPERFICIE \times 3,20$

CONDIZIONI GENERALI

- Non cumulabilità delle premialità con altre leggi regionali e/o statali.
- Per le nuove costruzioni è richiesto un indice di prestazione energetica pari al raggiungimento della classe A1 – Decreto MISE 26 giugno 2015 (controlli effettuati da ARPA Lazio).
- Per gli interventi di sostituzione edilizia è obbligatorio realizzare gli impianti di infrastrutturazione digitale (fibra ottica) art. 135 bis del DPR 380/01.
- Nei progetti di rigenerazione urbana devono essere previsti interventi di tipo sociale ed economico a favore di attività di comunicazione e rinnovazione tecnologica (ICT) e di promozione sociale.
- Gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso determinano automaticamente la modifica alla destinazione urbanistica della zona ovvero dell'area di sedime e pertinenziale dell'edificio nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, nonché quelle previste per la viabilità pubblica indicata nel progetto.
- Ogni cinque anni i Comuni provvedono ad adeguare il proprio strumento urbanistico.