

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/1805/2022 del 15/12/2022

NUMERO PROTOCOLLO QI/213527/2022 del 15/12/2022

OGGETTO: Legge Regione Lazio n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio". Presa d'atto e pubblicazione degli elaborati cartografici finalizzati ad individuare le porzioni di territorio urbanizzato, ex art. 1 comma 2 e 7 della legge Regione Lazio n. 7/2017 in cui sono ammessi gli interventi di cui ai relativi artt. 2, 3, 4, 5 e 6 della stessa norma.

IL DIRETTORE

GIANNI GIANFRANCESCO

Responsabile del procedimento: Enrica de Paulis

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

GIANNI GIANFRANCESCO

PREMESSO CHE

Il Consiglio regionale del Lazio, in data 18.07.2017 ha approvato la legge n. 7 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio” la quale detta disposizioni legislative e regolamentari volte al perseguimento delle finalità espresse all’art. 1 comma 1 della stessa norma, come di seguito riportate:

1. *promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
2. *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall’articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*
3. *qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l’incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;*
4. *aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*
5. *favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*
6. *promuovere e tutelare l’attività agricola, il paesaggio e l’ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l’effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l’abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell’imprenditorialità agricola giovanile;*
7. *promuovere lo sviluppo del verde urbano, l’adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane”;*

per il perseguimento di una o più delle sopra indicate finalità, la legge RL 7/2017 prevede la possibilità di eseguire “Interventi Urbanistici” e “Interventi Edilizi” da realizzarsi in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale, e nello specifico quanto segue:

2. a) “**Interventi Urbanistici**”, individuati all’art. 2: Programmi di rigenerazione urbana da attuarsi attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla l.r. 22/1997 redatti, in conformità o in variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale e da approvarsi, se in variante allo strumento urbanistico generale vigente, con le procedure di cui all’articolo 4 della legge regionale 2.07.1987, n. 36 e successive modifiche ovvero mediante Accordo di Programma, nel caso di programmi conformi allo strumento urbanistico secondo le procedure di cui all’articolo 1 della l.r. 36/1987 e successive modifiche.
3. b) “**Interventi Edilizi**”, individuati nei seguenti articoli:

art. 3 Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio;

art. 4 Disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici;

art. 5 Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici;

art. 6 Interventi diretti: da attuarsi previa acquisizione del relativo titolo abilitativo edilizio, ove necessario, del Permesso di Costruire Convenzionato, in conformità alle disposizioni del d.P.R. 380/2001;

gli interventi di rigenerazione urbana costituiscono:

- un potenziale strumento per orientare le trasformazioni della città in un’ottica di sostenibilità ambientale, di

contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari;

- una opportunità per consentire il superamento della logica delle categorie urbanistiche, così come sino ad ora utilizzate, e per dare spazio a un potenziale diverso approccio basato sul passaggio dalla rigida logica delle destinazioni d'uso ammissibili a quella dell'individuazione di funzioni compatibili o non compatibili con la trasformazione urbana ed orientato a rispondere ad una domanda sociale caratterizzata sempre più da un forte dinamismo e costante mutamento;
- la possibilità di procedere ad una rivisitazione degli standard di servizio nonché della modalità di realizzazione, manutenzione e gestione della città, cercando di realizzare un giusto equilibrio tra residenza (intesa, ovviamente, non solo in termini abitativi), le funzioni indotte e i servizi necessari, alla luce della complessità dell'economia e della società attuale;

gli interventi di rigenerazione urbana inoltre, consentono di intervenire sulle parti della città esistente con lo scopo di ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti, mediante un insieme di miglioramenti:

- tali da rendere l'edificato esistente: più sicuro; compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici; il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili;
- finalizzati a limitare l'inquinamento acustico ed a raggiungere standard adeguati per i parcheggi, gli esercizi commerciali, i trasporti pubblici, la presenza di luoghi di aggregazione sociale, culturale e religiosa, di impianti sportivi e aree verdi, eccetera;

CONSIDERATO CHE

ai sensi dell'art. 1 comma 2 della norma in oggetto, tutti gli interventi previsti dalla legge, sia quelli che per essere attuati necessitano di una previa deliberazione comunale (artt. 2, 3, 4 e 5), sia quelli realizzabili in via diretta ed immediata (art. 6), sono consentiti esclusivamente su edifici esistenti, legittimi o legittimati, che ricadano in porzioni di territorio urbanizzate;

in particolare, le porzioni di territorio urbanizzate sono definite all'art. 1 comma 7 dalla legge in oggetto, *come segue*:

28. *le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28.03.2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;*
29. *la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;*
30. *le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;*

il territorio urbanizzato ai sensi della l.r. 7/2017 è pertanto dato dall'insieme delle porzioni di cui alle lett. a), b) e c). È dunque condizione necessaria e sufficiente, per applicarvi la legge, che un edificio rientri in una delle tipologie di porzioni indicate. Analogamente è a dirsi per le deliberazioni comunali, le quali devono avere ad oggetto solamente aree che rientrano in una delle tipologie di porzioni sopra indicate.

la L.R n. 7/2017 non trova applicazione nelle ipotesi individuate nei seguenti articoli della stessa:

- **art. 1 comma 2**, nelle porzioni di territorio urbanizzate di seguito indicate:

1. nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
2. nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6.10.1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;
3. nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26.06.1997, n. 22 (Norme in materia di

programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche.

- **art. 2 comma 8 ed art. 3 comma 7**, negli insediamenti urbani storici come individuati nel PTPR, tranne per i cambi d'uso di cui all'art. 4, applicabile anche negli insediamenti urbani storici, previa approvazione da parte della Giunta.

Considerato che

con Determinazione 20.12.2019, n. G18248 del Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica della regione Lazio sono state approvate le *“Linee guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della Legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 ‘Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio’*;

ai sensi dell'art. 3 delle predette Linee Guida per l'approvazione dei programmi di rigenerazione urbana e per l'individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, è necessario prioritariamente *“un adeguato supporto grafico che rechi l'Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzate ricadenti nel territorio comunale, [...]”*

“dotarsi di tale cartografia, è quindi per il comune un'attività di estrema importanza, in quanto essa rappresenta lo strumento conoscitivo fondamentale del territorio su cui è possibile intervenire”, individuazione del campo di applicazione della legge deve considerarsi obbligatoria e non facoltativa, come meglio evidenziato nelle Linee Guida suddette;

nello specifico, per gli artt. 2 e 3 della l.r. 7/2017, *“l'elaborazione di una cartografia deve considerarsi obbligatoria e non solo facoltativa [...] infatti, l'approvazione di un programma di rigenerazione urbana e l'individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio non sono immaginabili senza un adeguato supporto grafico che rechi una perimetrazione, senza la quale dunque le deliberazioni saranno restituite per carenza di un elemento essenziale in quanto non idonee ad attivare il procedimento ai sensi dell'art. 1 della l.r. 36/1987”*

con Direttiva dell'Assessore all'Urbanistica n. 3 del 27.07.2022 prot. 129289 è stato richiesto al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, tra l'altro, di voler predisporre gli atti deliberativi necessari per la definizione degli ambiti di applicazione della sopra indicata legge, ovvero le porzioni di territorio urbanizzato, come previsto dall'art. 1, commi 2 e 7 della L.R. 7/2017;

su indicazione del Direttore del Dipartimento di Programmazione ed attuazione Urbanistica, sono stati predisposti dalla società in house Risorse per Roma gli elaborati cartografici di seguito riportati, finalizzati all'individuazione del suolo urbanizzato di cui all'art. 1 comma 7 lettere a), b), c) dalla legge in oggetto in cui sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5 e 6 della stessa norma, redatti sulla base delle indicazioni espresse dalla Regione Lazio nelle Linee Guida sopra evidenziate:

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
2. QUADRO CONOSCITIVO URBANISTICO-AMBIENTALE

TAV. 01 - Aree naturali protette;

TAV. 02 - Aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;

TAV. 03 - Zone Territoriali Omogenee E ai sensi del DM 1444/1968;

TAV. 04 - Zone Territoriali Omogenee D ai sensi del DM 1444/1968;

TAV. 05 - Aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;

TAV. 06 - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A - PTPR);

TAV. 07 - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (tav. A - PTPR);

TAV. 08 - Beni Paesaggistici - Insediamenti Urbani Storici (tav. B - PTPR);

TAV. 09 - Territorio urbanizzato ai sensi della LR 7/2017 art. 1 comma 7 lett. a): Insediamenti residenziali e produttivi, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate di cui alla Carta dell'Uso del Suolo Regione Lazio;

TAV. 10 - Territorio urbanizzato ai sensi della LR 7/2017 art. 1 comma 7 lett. b) e lett c): Territorio trasformato in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, territorio trasformabile secondo le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, aree per standard urbanistici;

1. ANALISI COMPARATIVA DELLA STRUMENTAZIONE REGIONALE E COMUNALE

TAV. 11 - Territorio urbanizzato - Carta dell'Uso del Suolo e Strumento Urbanistico Generale vigente - LR 7/2017 art. 1 c. 7 lett. a) b) c);

TAV. 12 - Territorio urbanizzato - LR 7/2017 art. 1 c. 7 lett. a) b) c);

TAV. 13 - Territorio urbanizzato non ricadente in Aree naturali protette;

TAV. 14 - Territorio urbanizzato non ricadente in Insediamenti Urbani Storici o in Aree naturali protette;

TAV. 15 - Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A - PTPR) - L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b);

TAV. 16 - Zone Territoriali Omogenee E (D.M. 1444/1968) classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A - PTPR) o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (tav. A - PTPR) - L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. c);

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA LR n. 7/2017

Applicazione Art. 2 (PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA) e Art. 3 (AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO)

TAV. 17 - Territorio urbanizzato non ricadente in Insediamenti Urbani Storici o in Aree naturali protette - Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Zone Territoriali Omogenee E (D.M. 1444/1968) classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione;

TAV. 18 - Territorio in cui è consentita l'applicazione degli artt. 2 e 3 della LR 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7;

TAV. 19 - Territorio in cui è consentita l'applicazione degli artt. 2 e 3 della LR 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7 - Aree sottoposte a vincolo paesaggistico (D.lg.vo 42/2004 e ss.mm.ii.);

TAV. 20 - Territorio urbanizzato non ricadente in Aree naturali protette - Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Zone Territoriali Omogenee E (D.M. 1444/1968) classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione;

Applicazione Art. 4 (DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI)

TAV. 21 - Territorio in cui è consentita l'applicazione dell'art. 4 della LR 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7 (previa approvazione di variante alle NTA del PRG vigente);

TAV. 22 - Territorio in cui è consentita l'applicazione dell'art. 4 della LR 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7 (previa approvazione di variante alle NTA del PRG vigente) - Aree sottoposte a vincolo paesaggistico (D.lg.vo 42/2004 e ss.mm.ii.);

Applicazione art. 5 (INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI) e Art. 6 (INTERVENTI DIRETTI)



TAV. 23 - Territorio urbanizzato non ricadente in Insedimenti Urbani Storici o in Aree naturali protette - Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insedimenti Urbani - Zone Territoriali Omogenee E (D.M. 1444/1968);

TAV. 24 - Territorio in cui è consentita l'applicazione degli artt. 5 e 6 della LR 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7;

TAV. 25 - Territorio in cui è consentita l'applicazione degli artt. 5 e 6 della LR 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7 - Aree sottoposte a vincolo paesaggistico (D.lg.vo 42/2004 e ss.mm.ii.).

Ritenuto che

l'individuazione del campo di applicazione della legge ed in particolare delle porzioni di territorio urbanizzato in cui è possibile attuare i previsti interventi in essa indicati, costituisce un importante strumento volto a garantire chiarezza e semplicità nell'agire amministrativo, rappresenta in particolare un servizio di notevole facilitazione per i cittadini e per i professionisti di settore, nonché di agevolazione istruttoria e indubbia utilità per l'applicazione della L.R 7/2017 da parte dei competenti Uffici centrali e municipali di Roma Capitale;

sia pertanto opportuno prendere atto della individuazione della porzione di territorio urbanizzato come previsto dall'art. 1 comma 2 e 7 della LR 7/2017, in cui è possibile l'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 della stessa norma come presupposto e strumento necessario da porre alla base delle attività di pianificazione e programmazione degli interventi di rigenerazione urbana sia di iniziativa privata che pubblica;

Visto:

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, e successive modificazioni, ed in particolare l'articolo 107, in materia di funzioni e responsabilità della dirigenza, e gli articoli da 183 a 185 nonché l'articolo 191, disciplinanti il procedimento di spesa e le regole procedurali per l'assunzione degli impegni per l'effettuazione di spese;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241 ed in particolare gli articoli 4, 5, 6 e 6bis disciplinanti il responsabile del procedimento ed il conflitto di interessi;
- l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale che disciplina le attribuzioni dei dirigenti con rilievo esterno;
- il vigente Regolamento di contabilità di Roma Capitale;
- la check lista allegata;
- le ordinanze con il quale il Sindaco ha attribuito gli incarichi dirigenziali per l'anno 2022;

Si dà atto

che il rilascio del parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, come previsto dal vigente Regolamento sui controlli interni, è effettuato con la sottoscrizione della presente determinazione;

DETERMINA

1. di prendere atto degli elaborati cartografici di cui alle premesse, predisposti dalla Società in house Risorse per Roma, finalizzati all'individuazione del suolo urbanizzato di cui all'art. 1 commi 2 e 7 della legge Regione Lazio n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", in cui sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5 e 6 della stessa norma, redatti sulla base delle indicazioni espresse dalla Regione Lazio nelle Linee Guida indicate in premessa e custodite in atti d'ufficio;



2. di prendere atto che il territorio urbanizzato ex art. 1, comma 2 e 7 della suddetta legge regionale in cui è possibile l'applicazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della stessa legge è quello rappresentato nella **18, Territorio in cui è consentita l'applicazione degli artt. 2 e 3 della LR 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7**, allegata alla presente, fermo restando che l'individuazione dei Programmi di Rigenerazione Urbana (ex art. 2 L.R. 7/2017) e degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio (ex art. 3 LR 7/2017) sarà effettuata con successivi e specifici atti da sottoporre all'approvazione dell'assemblea Capitolina, mediante le procedure di cui alla LR 36/1987;

3. di prendere atto che il territorio urbanizzato ex art. 1, comma 2 e 7 della suddetta legge regionale in cui è possibile l'applicazione dell'art. 4 della L.R. 7/2017 come rappresentato nella **21 - Territorio in cui è consentita l'applicazione dell'art. 4 della LR 7/2017, allegata alla presente** fermo restando che per gli interventi di Cambio di destinazione d'uso previsti dall'art. 4 sarà necessaria l'approvazione di una apposita Variante alle NTA del PRG vigente mediante le procedure di cui alla LR 36/1987;

4. di prendere atto che il territorio urbanizzato ex art. 1, comma 2 e 7 della suddetta legge regionale in cui è possibile l'applicazione degli artt. 5 e 6 della L.R. 7/2017 come rappresentato nella **24 - Territorio in cui è consentita l'applicazione degli artt. 5 e 6 della LR 7/2017**, allegata alla presente, fermo restando che per gli interventi di per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico di cui all'art. 5 è necessario il suo previo recepimento nelle NTA del PRG vigente, mediante le procedure di cui alla LR 36/1987;

5. di disporre che gli atti di approvazione dei Programmi di rigenerazione Urbana e quelli di individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio in attuazione della LR 7/2017 dovranno sempre riportare in allegato la cartografia o stralci della stessa con l'individuazione della porzione di territorio urbanizzato in cui è possibile l'applicazione degli articoli 2 e 3.

6. Di disporre che la suddetta cartografia sia aggiornata con cadenza annuale, ovvero rettificata in presenza di errori, omissioni o adeguamenti ritenuti necessari dagli uffici;

7. Di disporre la pubblicazione della documentazione in oggetto sul sito internet di Roma Capitale, nel portale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica e di avviare l'inserimento della stessa nel Sistema Informativo territoriale "NIC" in libera visione a tecnici e cittadini.

IL DIRETTORE

GIANNI GIANFRANCESCO



Elenco allegati

DESCRIZIONE
Allegati.7z