

RIGENERAZIONE URBANA E RECUPERO EDILIZIO

Legge Regione Lazio 18 luglio 2017, n.7

"Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio"

Definizione del territorio per programmi di Rigenerazione Urbana e Recupero Edilizio

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ROMA

Assessorato all'Urbanistica
Assessore ing. Maurizio Velocchia

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direttore arch. Gianni Gianfrancesco

Direzione Trasformazione Urbana
Direttore arch. Paolo Ferraro

U.O. Rigenerazione Urbana e Progetti speciali
Dirigente arch. Enrica de Paulis

RISORSE
PER ROMA spa

Amministratore Unico
dott. Simone De Santis

Direzione Coordinamento
Tecnico Operativo
arch. Massimo Mengoni

Area Progetti Strategici
Direttore arch. Daniela Santarelli

Progetto per la definizione del territorio per programmi
di Rigenerazione Urbana e Recupero Edilizio
arch. Roberta Ierardi (Responsabile di progetto)
arch. Andreuccia Pisanu

Sistema di conoscenza informatizzato
arch. Gianfrancesco Greco (Responsabile di progetto)
Alessandro Dezzi (coll.)

Segreteria Tecnica
dott.ssa Ilenia Scaramozza

Ottobre 2022

Definizione del territorio per programmi di Rigenerazione Urbana e Recupero Edilizio

Relazione illustrativa

Sommario

Inquadramento normativo e campo di applicazione.....3

- Legge Regione Lazio 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio» e s.m.i. - Quadro sintetico delle disposizioni;
- Quadro sinottico di raffronto fra le disposizioni di cui agli artt. 2 – 3 – 6;

Percorso metodologico - Fasi operative..... 24

FASE 1 – 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;

FASE 2 – 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) – LR n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b);

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA LR 7/2017

FASE 3 – TRASPOSIZIONE DELLE DISPOSIZIONI

3.1 - 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 (DM 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.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.);

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

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

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.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.);

3.3 - 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 Insediamenti Urbani Storici o in Aree naturali protette - Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Zone Territoriali Omogenee E (DM 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.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.).

Allegati.....66

- 1) Legge Regione Lazio 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio» e s.m.i. (testo coordinato);
- 2) Deliberazione Giunta Regione Lazio 19 dicembre 2017, n. 867 «Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle 'Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio'";»;
- 3) Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248 del Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica della Regione Lazio «Approvazione "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'» (Bollettino Ufficiale Regione Lazio n. 4 - Supplemento n. 2 del 14.01.2020);
- 4) «Parere in merito all'applicazione dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Ischia di Castro» (prot. 817387 del 16.20.2019) della Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Servizio "Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana";
- 5) Esempi di elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della Legge Regione Lazio 18 luglio 2017, n. 7 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" pubblicate sul sito della Regione Lazio.

Inquadramento normativo e campo di applicazione

Alla base del presente lavoro è stato necessario impostare un'attenta e approfondita analisi degli aspetti normativi relativi alla Rigenerazione Urbana prendendo in considerazione norme e atti di rango regionale e locale. Essendo la materia in evoluzione per quanto riguarda soprattutto la fase applicativa della Legge Regionale n. 7/2017, è fondamentale un continuo riscontro con le indicazioni della Regione Lazio. Nello specifico, ad oggi, sono stati presi in esame i seguenti atti:

- Legge Regione Lazio 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio» e s.m.i. (agg. Legge Regione Lazio 27 febbraio 2020, n. 1);
- Deliberazione Giunta Regione Lazio 19 dicembre 2017, n. 867 «Approvazione circolare esplicativa: “Indirizzi e direttive per l'applicazione delle 'Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio' ”»;
- Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248 del Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica della Regione Lazio «Approvazione “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’ ”» (Bollettino Ufficiale Regione Lazio n. 4 - Supplemento n. 2 del 14.01.2020).

La Legge Regione Lazio 18 luglio 2017, n. 7, in attuazione della Legge 106/2011, ha come finalità, secondo quanto espresso dalla medesima Regione, quella di dettare disposizioni ordinarie finalizzate ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, limitando il consumo di suolo, promuovere la riqualificazione di aree urbane degradate e di tessuti edilizi disorganici o incompiuti e riqualificare edifici a destinazione residenziale e non residenziale mediante interventi di demolizione e ricostruzione, adeguamento sismico e efficientamento energetico, favorire la realizzazione di nuove opere pubbliche ed il completamento di quelle previste. In via generale le norme proposte trovano applicazione esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzato su edifici esistenti e legittimamente realizzati, ovvero su quelli che abbiano ottenuto il titolo edilizio in sanatoria.

Al fine di consentirne la lettura congiunta, la Legge Regionale e la Circolare esplicativa sono state sintetizzate riguardo ai contenuti principali di ciascun articolo nel seguente “Quadro sintetico delle disposizioni” che pone in relazione i 12 articoli della Legge Regionale n. 7/2017 con le precisazioni introdotte dalla Circolare.

QUADRO SINTETICO DELLE DISPOSIZIONI

Legge Regione Lazio 18 luglio 2017, n. 7 s.m.i. (aggiornamento LR 1/2020)
«DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO»

Deliberazione Giunta Regione Lazio 19 dicembre 2017, n. 867
«APPROVAZIONE CIRCOLARE ESPLICATIVA: "INDIRIZZI E DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE DELLE
'DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO'"»

<p>Indice</p> <p>Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione</p> <p>Art. 2 - Programmi di rigenerazione urbana</p> <p>Art. 3 - Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio</p> <p>Art. 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici</p> <p>Art. 5 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici</p> <p>Art. 6 - Interventi diretti</p> <p>Art. 7 - Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato</p>	<p>Art. 8 - Dotazioni territoriali e disposizioni comuni</p> <p>Art. 9 - Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime e lacuali</p> <p>Art. 10 - Modifiche ed abrogazioni. Proposta di legge in materia antisismica e per i comuni colpiti dal sisma</p> <p>Art. 11 - Clausola valutativa</p> <p>Art. 12 - Entrata in vigore</p>
--	---

LEGGE	CIRCOLARE ESPLICATIVA
Art. 1 FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE	
<p>Finalità (c. 1)</p> <p>a) promuovere, incentivare e realizzare la rigenerazione urbana;</p> <p>b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive 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;</p> <p>c) incrementare aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere;</p> <p>d) promuovere interventi di adeguamento sismico;</p> <p>e) favorire le tecniche di bioedilizia assicurando l'efficienza energetica;</p> <p>f) promuovere e tutelare l'attività agricola, favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione anche con la demolizione e la ricostruzione di fabbricati esistenti;</p> <p>g) promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili.</p>	
<p>Ambito di applicazione</p> <p>Ambiti in cui sono consentiti gli interventi (c. 2)</p>	<p>Porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria.</p> <p>(cfr. c. 7)</p> <p>(cfr. art. 6 per zone omogenee E)</p>
	<p>_L'applicazione della legge è consentita esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite dal comma 7 dell'art. 1 della presente legge.</p> <p>Gli interventi previsti dalla legge sono consentiti con riferimento ad edifici legittimi o legittimati che siano stati realizzati, ossia per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori. In tal senso va anche evidenziato come il requisito dell'avvenuta realizzazione dell'edificio non è subordinato alla data di entrata in vigore della legge, per cui sarà certamente possibile applicare la presente legge ad edifici ad oggi inesistenti ma che verranno realizzati in futuro.</p> <p>La legge deve ritenersi senz'altro applicabile in presenza di titoli per i quali non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori nel caso in cui essi siano relativi ad edifici già realizzati e dunque esistenti. In tal caso i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l'intervento devono essere quelli dell'edificio esistente e non quelli eventualmente differenti derivanti dal titolo in essere.</p> <p>_Sono ammesse anche le aree classificate dallo strumento urbanistico vigente come "Servizi pubblici".</p>

LEGGE		CIRCOLARE ESPLICATIVA
Ambiti in cui NON sono consentiti gli interventi (c. 2)	<p>a) aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</p> <p>b) aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come <i>Paesaggio degli insediamenti urbani</i> dal PTPR, fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla LR 29/1997 (Norme in materia di aree naturali protette regionali);</p> <p>c) zone omogenee E di cui al DM 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come <i>Paesaggio degli insediamenti urbani</i> e <i>Paesaggio degli insediamenti in evoluzione</i> dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della LR 22/1997 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione). Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 6.</p>	<p>_Gli interventi di cui agli artt. 2, 3, 5 e 6 non si applicano alle zone individuate dal PTPR come <i>Insediamenti urbani storici</i> evidenziati con campitura rossa nelle Tavole B del PTPR.</p> <p>_Nelle aree naturali protette gli interventi previsti dalla legge sono consentiti se l'area è classificata dal PTPR come <i>Paesaggio degli insediamenti urbani</i> e, ove così fosse, se l'intervento non contrasti con la normativa prevista dai piani di assetto approvati ovvero con quella di salvaguardia prevista dalla LR 29/1997.</p> <p>_In regime di salvaguardia, nelle aree dei parchi regionali individuate dal PTPR come <i>Paesaggio degli insediamenti urbani</i> la legge si applica nelle modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'art. 8 della LR 29/1997 in relazione alla zona omogenea individuata dal piano regolatore per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento (che consente per le zone omogenee A e B di cui al DM 1444/68 "la realizzazione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti generali ed attuativi" mentre per le zone omogenee C, D ed F la realizzazione "degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.p.r. 380/2001").</p> <p>_Se vigente il piano di assetto, la presente legge si applica nelle zone di promozione economica e sociale previste dal piano ai sensi dell'art. 26, c. 1, lett. f), punto 4), della LR 29/1997 purché classificate nel PTPR come <i>Paesaggio degli insediamenti urbani</i>.</p> <p>_Nelle zone omogenee E sono consentiti gli interventi di cui all'art. 6 e all'art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana, in cui si fa esplicito riferimento ai programmi di intervento o di recupero della LR 22/1997, che possono comprendere anche zone agricole di scarso pregio e contermini ai perimetri urbani) della presente legge.</p>
(c. 3)	<p>Gli interventi sono realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale.</p> <p>Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 gli interventi sono consentiti, nel rispetto del PTPR.</p>	<p>_cfr. 1.4 (Applicazione della legge nelle aree interessate da beni paesaggistici) in merito alla disciplina di tutela applicabile nelle more dell'approvazione del PTPR.</p>
(c. 4)	<p>Le aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana costituiscono ambiti prioritari per l'attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali.</p>	
(c. 5)	<p>Sono previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore del recupero della residenzialità e delle attività artigianali.</p>	
Edilizia residenziale pubblica (c. 6)	<p>La Regione promuove specifici programmi di rigenerazione urbana nelle aree di edilizia residenziale pubblica (ERP), anche con interventi complessi di demolizione e ricostruzione.</p>	
Definizione territorio urbanizzato (c. 7)	<p>Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:</p> <p>a) le porzioni di territorio classificate dalla <u>Carta dell'uso del suolo (*)</u>, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;</p> <p>b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;</p> <p>c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.</p> <p>(*) aggiornata ogni tre anni a decorrere dall'ultimo rilevamento con volo 2014.</p>	
Art. 2		
PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA		
Definizione (c. 1)	<p>Nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui all'art. 1 sono consentiti, anche attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici e su proposte dei privati, programmi di rigenerazione urbana costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici.</p>	
(c. 2)	<p>La realizzazione dei programmi è subordinata all'esistenza, adeguamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e ed alla dotazione o integrazione degli standard urbanistici.</p>	

LEGGE		CIRCOLARE ESPLICATIVA
Contenuti (c. 4)	I comuni, approvano con le procedure di cui al comma 6 i programmi di rigenerazione urbana, indicando: a) la strategia localizzativa; b) gli obiettivi di riqualificazione urbana; c) le prescrizioni; d) le premialità per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, per la realizzazione di opere pubbliche e/o per cessioni di aree aggiuntive in misura non superiore al <u>35%</u> della superficie lorda esistente; e) le destinazioni d'uso consentite; f) la quota di alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica e nel caso di edilizia sociale una quota non inferiore al <u>20%</u> ; g) le opere di mitigazione e compensazione ambientale; h) le opere pubbliche o di pubblico interesse da realizzare; i) le aree verdi e verdi attrezzate; l) le politiche pubbliche; m) il programma dettagliato delle iniziative per la partecipazione; n) i soggetti pubblici, sociali ed economici che si ritiene utile coinvolgere; o) una relazione di fattibilità con quadro economico ed i criteri per valutare la fattibilità dei diversi programmi di rigenerazione.	I Comuni indicano le percentuali di edilizia residenziale pubblica che il programma può prevedere e, nell'ambito di dette quote, è richiesto che una quota non inferiore al 20% sia riservata ad alloggi di edilizia sociale.
Premialità (c. 5)	Le premialità del 35%, di cui al c. 4, lett. d), sono aumentate del <u>5%</u> nel caso in cui la superficie di suolo coperta esistente sia ridotta di almeno il <u>15%</u> a favore della superficie permeabile.	
Premialità (c. 10)	Le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del <u>5%</u> nel caso in cui gli interventi previsti dallo stesso programma siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.	
Procedure di attuazione (c. 6)	I programmi di rigenerazione urbana si attuano attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla LR 22/1997 e smi da approvare: <u>se in variante al PRG</u> , con le procedure di cui all'art. 4 della LR 36/1987 o con Accordo di programma; <u>se conformi al PRG</u> , con le procedure di cui all'art. 1 della LR 36/1987.	
Delocalizzazione (c.7)	Qualora l'intervento di rigenerazione urbana comporti la delocalizzazione con trasferimento delle relative cubature, il progetto di ricollocazione deve contenere anche quello relativo alla sistemazione ed alla bonifica, ove necessaria, delle aree liberate dalla demolizione, da adibire ad utilizzazioni coerenti con finalità di interesse pubblico. Gli interventi di bonifica, a carico dei titolari delle aree interessate, in particolar modo dei siti industriali dismessi, sono condizione obbligatoria per realizzare tutti gli interventi previsti dalla presente legge e devono essere ultimati inderogabilmente prima di qualsiasi cambio di destinazione d'uso e/o di rilascio del titolo abilitativo edilizio.	
Insedimenti urbani storici (c. 8)	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come <u>Insedimenti urbani storici</u> dal PTPR.	
Partecipazione (c. 9)	L'adozione dei programmi di rigenerazione urbana da parte dei comuni è subordinata allo svolgimento di specifiche attività di informazione e partecipazione civica secondo quanto dettato dai relativi regolamenti comunali.	
(c. 11)	Per le finalità di sostenibilità ambientale, nei programmi di cui al presente articolo si deve prevedere, nella misura minima del <u>30%</u> , l'utilizzo di materiali di recupero derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile.	cfr. 2.2 (Interventi di bioedilizia) in merito agli elementi scomputabili dalla superficie lorda e dal volume dell'edificio ai fini della determinazione dell'indice di fabbricabilità.

LEGGE		CIRCOLARE ESPLICATIVA
Art. 3 AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO		
Definizione e Premialità (c. 1)	I comuni, con deliberazione di consiglio comunale, individuano anche su proposta dei privati, ambiti territoriali urbani nei quali sono consentiti, previa acquisizione di titolo abilitativo, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del <u>30%</u> .	<p>_Il Legislatore regionale ha deciso di riconoscere, in applicazione dei principi e dei criteri contenuti nella L. 106/2011 (Conversione in legge del DL 70/2011) e come espressamente sancito al comma 9 dell'art. 5 della predetta legge, la <u>premialità aggiuntiva ai soli interventi di demolizione e ricostruzione.</u></p> <p>_L'attuazione di tali tipologie di interventi è preceduta da una attività pianificatoria del Consiglio Comunale volta, mediante la procedura di cui all'art. 1, comma 3 della LR 36/1987, all'individuazione di specifici ambiti territoriali in cui attuare quanto previsto dalla norma. Conseguentemente, una volta approvati i suddetti ambiti l'attuazione potrà avvenire in modo diretto attraverso il permesso di costruire ovvero la SCIA o con il permesso di costruire convenzionato.</p>
Premialità (c. 8)	Al fine di promuovere la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del <u>5%</u> nel caso in cui gli interventi siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.	
Cambi di destinazione (c. 2)	Per gli interventi di cui al presente articolo è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 6, con il divieto di mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, c. 1, lett. b) e c) della LR 33/1999.	
Delocalizzazione (c. 3)	Per gli interventi di cui al presente articolo è consentito delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltreché il superamento degli indici edificatori. Nel caso di demolizione e trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, resta ferma la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito, all'AC dell'area rimasta libera e in tal caso la bonifica della stessa, ove necessaria, a carico del proponente. Detti interventi di bonifica, ove necessari, sono condizione obbligatoria per realizzare gli interventi di cui al presente articolo e devono essere ultimati prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.	L'ammissibilità e le modalità attuative degli interventi che comportino delocalizzazione devono essere previsti nella deliberazione del Consiglio Comunale relativa alla riqualificazione e recupero edilizio di cui all'art. 3 al comma 1 della legge.
Iter di approvazione (c. 4)	Le deliberazioni di cui al comma 1 sono approvate ai sensi dell'art. 1, comma 3, della LR 36/1987.	
Partecipazione (c. 5)	Nei provvedimenti approvativi devono essere documentate le fasi, se previste, relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dall'amministrazione comunale.	
Destinazioni d'uso (c. 6)	Sono definite tra loro compatibili o complementari le destinazioni d'uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali: a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato; b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita (cfr. c. 2).	
Insedimenti urbani storici (c. 7)	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come <u>Insedimenti urbani storici</u> dal PTPR.	

LEGGE		CIRCOLARE ESPLICATIVA
Art. 4 DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI		
Applicabilità (c. 1)	I comuni, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'art. 1, comma 3, della LR 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali (previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 380/2001) l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva <u>fino ad un massimo di 10.000 mq</u> , con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'art. 23 ter (**) del DPR 380/2001 con esclusione di quella rurale.	<p>Gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all'art. 10 del DPR 380/2001, con la SCIA di cui all'art. 19 della L. 241/1990, di cui all'art. 22 e 23 del DPR 380/2001 e con il PdC convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della LR 36/1987.</p> <p>(**) Art. 23-ter - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante «1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale. 2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile. 3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.»</p>
(c. 2)	Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di <u>medie e grandi strutture di vendita</u> di cui all'art. 24, c. 1, lett. b) e c), della LR 33/1999.	
Insedimenti urbani storici (c. 3)	<p>Nelle zone individuate come <u>Insedimenti urbani storici</u> dal PTPR e nelle zone omogenee D (*) di cui al DM 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo.</p> <p>(*) cfr art. 107 NTA PRG: "sono classificati come zona territoriale omogenea D: i Tessuti prevalentemente per attività della Città da ristrutturare"</p>	<p>— Negli insediamenti urbani storici è possibile applicare le previsioni di cui all'art. 4 simultaneamente alle disposizioni di cui all'art. 17, commi 33 e 34, della LR 14 agosto 2017, n. 9 (***) in tema di riqualificazione architettonica ed ambientale, adeguamento sismico ed efficientamento energetico.</p> <p>(***) Art. 17 della LR 14 agosto 2017, n. 9 : «33. Per il recupero edilizio, per la riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio esistente pubblico e privato e per l'adeguamento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti, nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR) i comuni, anche su proposta dei privati, con una o più deliberazioni di consiglio comunale, approvano con le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure) e successive modifiche, ambiti territoriali nei quali sono consentiti, previa acquisizione del permesso di costruire o altro titolo abilitativo edilizio, interventi di ristrutturazione edilizia come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera d) (****), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche. 34. Gli interventi di cui al comma 33 sono realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e del PTPR.»</p> <p>(****) d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente [lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013].</p> <p>— Nei consorzi per lo sviluppo industriale le previsioni di cui all'art. 4 potranno essere attuate previo recepimento delle stesse nel piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale da parte dei Consorzi per lo sviluppo industriale.</p>

LEGGE		CIRCOLARE ESPLICATIVA
Norma transitoria (c. 4)	Nelle more dell'approvazione della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 1, e comunque non oltre <u>12 mesi</u> dall'entrata in vigore della presente legge (previa richiesta di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al DPR 380/2001) le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati purché non ricadenti: a) nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi; b) all'interno delle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.	Come stabilito dall'art. 8, comma 5, le premialità di cui alla legge non sono cumulabili tra loro. È tuttavia possibile l'applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 purché gli effetti non si cumulino tra di loro. Deve ritenersi consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui all'art. 4. L'applicazione congiunta ma non cumulativa degli articoli 4 e 6, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq. Gli interventi di cui all'art. 4 si possono applicare, in combinato disposto con l'art. 6, anche su complessi immobiliari. In tal caso alla domanda per il rilascio del permesso di costruire andrà allegato un <u>progetto unitario</u> che potrà prevedere anche la redistribuzione della superficie totale all'interno del perimetro. La legge non preclude di applicare le disposizioni di cui all'art. 4 solo su una parte della superficie lorda dell'immobile.
(c. 5)	Nelle zone individuate come <u>Insediamenti urbani storici</u> dal PTPR, le disposizioni di cui al comma 4 si applicano previa autorizzazione della Giunta Comunale.	<p>_La preventiva autorizzazione della giunta comunale dovrà essere resa con riferimento ad ogni singola proposta di intervento.</p> <p>_La delibera ha la finalità di autorizzare "a monte" la fattibilità dell'intervento e, non anche, quella di assentirlo, trattandosi di atto preliminare all'avvio della procedura per l'eventuale ottenimento del titolo edilizio.</p>
Art. 5 INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI		
Premialità (c. 1)	Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti i comuni, con deliberazione di consiglio comunale, da approvare mediante le procedure di cui all'art. 1, comma 3, della LR 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali vigenti la possibilità di realizzare interventi di ampliamento del <u>20%</u> della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a <u>destinazione residenziale</u> , per un incremento massimo di <u>70 mq</u> di superficie.	<p>_La condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni), se necessari ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, e comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.</p> <p>_Le disposizioni si applicano anche agli edifici a <u>destinazione d'uso mista</u> purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero in misura superiore al <u>50%</u> della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.</p> <p>_Con la deliberazione di cui al comma 1, le amministrazioni comunali possono definire le modalità ed i criteri per l'attuazione degli interventi anche mediante forme di ripartizione dell'ampliamento previsto.</p> <p>_Nelle <u>zone omogenee E</u>, i predetti interventi sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla tav. A del PTPR per la zona in cui ricade l'edificio.</p>
(c. 2)	Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al DPR 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.	
Applicabilità (c. 3)	Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E.	
Modalità di ampliamento (c. 4)	Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano: a) in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato; b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli artt. 8 e 9 del DM 1444/1968; c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al DPR 380/2001.	
(c. 5)	Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia.	

LEGGE		CIRCOLARE ESPLICATIVA
Cumulabilità ampliamenti (c. 6)	Gli ampliamenti di cui al presente articolo <u>non si sommano</u> con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.	
Dotazioni territoriali e disposizioni comuni (c. 7)	Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al c. 4, lett. b), si applicano le disposizioni di cui all'art. 8.	
(c. 8)	La variante di cui al comma 1 è ammessa anche nel caso in cui i comuni siano dotati di programma di fabbricazione, purché la relativa disciplina sia estesa all'intero territorio comunale.	
Insedimenti urbani storici (c. 9)	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come <u>Insedimenti urbani storici</u> dal PTPR.	
Comuni colpiti da eventi sismici (c. 10)	Nei comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016, gli interventi di ampliamento mediante la realizzazione di un corpo edilizio separato possono essere autorizzati anche in altro lotto nella disponibilità del richiedente purché sito nello stesso territorio comunale su cui insiste l'edificio e non ricadente in <u>zona omogenea E</u> , ad eccezione di quelle in cui sia comprovata l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.	
Art. 6 INTERVENTI DIRETTI		
Finalità (c. 1)	Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'art. 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del <u>20%</u> della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il <u>10%</u> della superficie coperta.	<p>_Con le disposizioni di cui all'art. 6, il legislatore regionale ha recepito gli indirizzi, i criteri ed i principi della legge 106/2011 (conversione del DL n. 70/2011 "Prime disposizioni urgenti per l'economia"). Per questo, tali disposizioni rappresentano norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale.</p> <p>_Nelle <u>zone omogenee E (*)</u> sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione con le premialità previste al comma 1 su edifici legittimi o legittimati con obbligo del "mantenimento della destinazione d'uso in essere".</p> <p>(*) cfr art. 107 NTA PRG: "<i>sono classificati come zona territoriale omogenea E: i Parchi agricoli; l'Agro romano; gli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata, fino all'atto di programmazione di cui all'art. 67, comma 4</i>".</p> <p>_Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono alternativi agli interventi di demolizione e ricostruzione per i quali è prevista una premialità. Per quest'ultima fattispecie, la legge non esclude la possibilità di ridistribuire anche in più edifici, purché ricadenti all'interno dell'area di intervento, la superficie lorda o la volumetria assentita.</p>
Destinazioni d'uso (c. 2)	Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23 ter del DPR 380/2001.	_Gli interventi di cui all'art. 6 sono sempre consentiti nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti nella componente di zona omogenea o di tessuto urbanistico in cui ricade l'intervento "indipendentemente dalle modalità dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi". Pertanto, l'attuazione di tali interventi avviene con modalità diretta e non potrà trovare ostacoli o limitazioni in altre prescrizioni contenute nei Piani Regolatori Generali e nei loro allegati, sempre nel rispetto delle destinazioni d'uso ivi previste.
Sale cinematografiche (c. 3)	In applicazione dell'art. 28, comma 5, della legge n. 220/2016 (Disciplina del cinema e dell'audiovisivo), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo, al fine di tutelare la funzione degli immobili già destinati alle attività cinematografiche e a centri culturali polifunzionali, sono consentiti: a) interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione con un incremento della volumetria o della superficie lorda esistente fino a un massimo del <u>20%</u> degli edifici esistenti; b) interventi per il recupero di volumi e delle superfici accessorie e pertinenziali degli edifici esistenti.	

LEGGE		CIRCOLARE ESPLICATIVA
Sale cinematografiche (c. 4)	All'interno di teatri, sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali esistenti, sono altresì consentiti, <u>anche in deroga</u> agli strumenti urbanistici e ai regolamenti comunali vigenti o adottati, cambi di destinazione d'uso fino ad un massimo del <u>30%</u> delle superfici preesistenti per l'apertura di attività commerciali, artigianali ed a servizi. I suddetti interventi determinano automaticamente la modifica della destinazione urbanistica dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici.	
Edilizia residenziale pubblica (c. 4 bis)	Per gli interventi degli enti gestori di edilizia residenziale pubblica volti a recuperare e rifunzionalizzare, per attività socio-culturali e sportive con finalità sociali, le pertinenze o gli altri locali tecnici dismessi e le altre parti comuni degli edifici di cui all'articolo 1117 del codice civile, il contributo straordinario relativo agli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o cambio di destinazione d'uso, è dovuto in misura non superiore al <u>10%</u> del maggior valore generato dagli interventi.	
Strutture ricettive all'aria aperta (c. 5)	Gli interventi di adeguamento delle strutture ricettive all'aria aperta (di cui all'art. 23, c. 1, lett. c) della LR 13/2007) alle prescrizioni di cui al regolamento regionale n. 18/2008 e s.m.i, si attuano con modalità diretta, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.	Il comma 5 dispone che per l'adeguamento delle strutture ricettive all'aria aperta alle previsioni del regolamento sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo edilizio, interventi di ristrutturazione edilizia o in alternativa interventi di demolizione e ricostruzione con premialità del <u>20%</u> della superficie lorda esistente. I suddetti interventi possono essere finalizzati anche per rifunzionalizzare i manufatti esistenti legittimi o legittimati nell'ambito delle funzioni e delle attività previste dal regolamento.
Insedimenti urbani storici (c. 6)	Le disposizioni di cui al presente articolo non possono riferirsi ad edifici siti nelle zone individuate come <u>Insedimenti urbani storici</u> dal PTPR.	
Art. 7 INTERVENTI DA ATTUARSI CON IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO		
Opere a scomputo e cessione aree a standard (c. 1)	Per l'attuazione degli interventi di cui alla presente legge è consentita, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001 come recepito dall'art. 1 ter della LR 36/1987, la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici. Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato sulla base di un <u>progetto unitario</u> , nell'ambito del quale può essere prevista la redistribuzione all'interno del perimetro di intervento della volumetria e delle premialità di ogni singolo edificio.	

LEGGI		CIRCOLARE ESPLICATIVA
Art. 8 DOTAZIONI TERRITORIALI E DISPOSIZIONI COMUNI		
Monetizzazione degli standard (c. 1)	Gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq, gli standard dovuti possono essere monetizzati. Nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali [cfr. Del CC n. 73/2010, ndr]. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.	
Opere di urbanizzazione primaria (c. 2)	L'attuazione degli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942 e smi.	
Deroghe per ricostruzione edifici demoliti (c. 3)	Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della <u>distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate</u> , nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'art. 2 bis del DPR 380/2001, alle <u>densità fondiaria</u> di cui all'art. 7 del DM 1444/1968 e alle <u>altezze massime</u> consentite dall'art. 8 del medesimo decreto. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.	Le deroghe sono consentite anche per l'applicazione di interventi che determinano una variazione della destinazione d'uso degli edifici.
Parametri edilizi per la progettazione degli interventi e per il rilascio dei titoli abilitativi (c. 4)	Per l'attuazione della presente legge la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. _Superficie = Volume/3,2 _Per edifici industriali ed artigianali, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della LR 35/1977 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione legge n. 10/1977) _Per edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. _Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza è determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.	_cfr. 7.3 (Parametri edilizi per la progettazione degli interventi e per il rilascio dei titoli abilitativi) in merito ai criteri di calcolo della superficie lorda. _Per i Comuni che abbiano già introdotto come parametro urbanistico ed edilizio nel proprio strumento urbanistico generale la SUL, si precisa che la SUL è direttamente assimilabile alla "Superficie Lorda" dal Quadro delle definizioni.

LEGGE		CIRCOLARE ESPLICATIVA
Cumulo premialità (c. 5)	Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.	
(c. 6)	Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015.	
(c. 8)	Per gli interventi di sostituzione edilizia di cui agli articoli 2 e 3 si devono realizzare gli impianti previsti dall'articolo 135 bis del DPR 380/2001.	
(c. 9)	Nell'ambito dei programmi di rigenerazione urbana devono essere previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore delle attività di comunicazione ed innovazione tecnologica (ICT) e di promozione sociale.	
(c. 10)	Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui agli articoli 3, 4 e 6 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.	
Art. 9 INTERVENTI DI RIORDINO FUNZIONALE DEI MANUFATTI RICADENTI NELLE AREE DEMANIALI MARITTIME E LACUALI		
Demanio marittimo (c. 1)	Ai fini della valorizzazione e del miglioramento per l'utilizzo e la fruizione dei territori costieri ai titolari di concessione demaniale marittima per le finalità turistiche e ricreative di cui alla LR 13/2007 è consentito il riordino funzionale dei manufatti esistenti, legittimi o legittimati, previa verifica degli uffici comunali competenti e autorizzazione dell'ente titolare del bene demaniale, con l'obbligo del rispetto dei contenuti del PTPR e previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.	
Demanio marittimo (c. 2)	Gli interventi di riordino di cui al comma 1 sono consentiti previo ottenimento del titolo abilitativo edilizio di cui al DPR 380/2001, munito di tutte le necessarie autorizzazioni, e consistono nella ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione a parità di volume o di superficie lorda, con la possibilità di ridistribuire all'interno dell'area di intervento i manufatti esistenti e prevedere la loro rifunzionalizzazione ai sensi della LR 13/2007 e del relativo Regolamento regionale n. 19/2016 e smi.	Gli investimenti necessari alla realizzazione degli interventi devono essere ammortizzati entro e non oltre la durata delle concessioni in corso, per evitare possibili ipotesi di proroga delle stesse concessioni, in quanto il manifestarsi di tale condizione si porrebbe in contrasto con il principio di tutela della concorrenza, e quindi con l'articolo 117, comma 2, lettera e), della Costituzione.
Demanio marittimo (c. 3)	Qualora l'intervento di riordino preveda a carico del concessionario la realizzazione di opere di urbanizzazione o altre opere pubbliche o di pubblico interesse, è ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 1 ter della LR 36/1987.	
Demanio lacuale (c. 4)	Per le finalità di cui al comma 1, previa adozione da parte della Giunta regionale di un apposito regolamento ai sensi dell'art 47, c. 2, lett b), dello Statuto, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai manufatti esistenti legittimi o legittimati ricadenti nelle aree del demanio lacuale a condizione che i titolari siano in possesso di regolare concessione demaniale.	

LEGGE		CIRCOLARE ESPLICATIVA
Art. 10 MODIFICHE ED ABROGAZIONI. PROPOSTA DI LEGGE IN MATERIA ANTISISMICA E PER I COMUNI COLPITI DAL SISMA		
	Sono apportate modifiche alle seguenti leggi: _LR 36/1987 _LR 38/1999 _LR 13/2009 _LR 21/2009 _LR 8/2012 _LR 17/2016.	
Art. 11 CLAUSOLA VALUTATIVA		
(c. 1)	Il Consiglio regionale esercita il monitoraggio sull'attuazione della presente legge e ne valuta gli effetti relativamente alla misura del ricorso agli interventi previsti ed ai risultati prodotti sul territorio regionale.	
(c. 2)	I comuni, entro il 31 maggio, inviano alla struttura della Giunta regionale competente in materia di urbanistica i dati sugli interventi approvati e su quelli realizzati.	
(c. 3)	Entro il 30 giugno 2020 e, successivamente, con cadenza biennale, la Giunta regionale presenta alla commissione consiliare competente e al Comitato per il monitoraggio dell'attuazione delle leggi e la valutazione degli effetti delle politiche regionali una relazione.	
Art. 12 ENTRATA IN VIGORE		
(c. 1)	La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione. <i>[ossia il 19.07.2017, ndr]</i>	

Di fondamentale importanza è la definizione del campo di applicazione della LR 7/2017 per quanto riguarda la determinazione dei Programmi di rigenerazione urbana di cui all'art. 2, degli Ambiti di riqualificazione e recupero edilizio di cui all'art. 3, le disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici di cui all'art. 4, gli interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici di cui all'art. 5 e gli interventi diretti di cui all'art. 6.

In linea generale gli interventi previsti dalla norma sono consentiti in:

- Territorio Urbanizzato, individuato come specificato dall'art. 1 comma 7 della LR 7/2017 secondo cui sono definite porzioni di territorio urbanizzate:
 - a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, aggiornata ogni tre anni a decorrere dall'ultimo rilevamento con volo 2014, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
 - b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
 - c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.
- Edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria. Nel caso di edifici sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 gli interventi sono consentiti nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) ¹, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31,

Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.

Gli interventi non sono consentiti, ai sensi dell'art. 1 comma 2 della LR 7/2017, in:

- Aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, nelle quali sono comunque ammessi interventi di delocalizzazione degli edifici esistenti;
- Aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate dal PTPR come Paesaggio degli insediamenti urbani e fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla LR 29/1997;
- Zone territoriali omogenee E di cui al DM 1444/1968 ad esclusione delle zone individuate come Paesaggio degli insediamenti urbani o Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e delle zone E di scarso pregio di cui all'art. 2 e 4 della LR 22/1997. In zona E sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 6 della LR 7/2017.

Si evidenzia che, secondo quanto chiarito dalla Circolare esplicativa di cui alla Deliberazione Giunta Regione Lazio 19 dicembre 2017 n. 867, nelle zone individuate dal PTPR come Insediamenti Urbani Storici non si applicano gli interventi di cui agli artt. 2 "Programmi di rigenerazione urbana", 3 "Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio", 5 "Miglioramento sismico ed efficientamento energetico" e 6 "Interventi diretti". Nelle medesime zone è applicabile l'art. 4 "Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici", ferma restando la possibilità per i comuni di limitare gli interventi previsti da tale articolo con apposita deliberazione di Consiglio Comunale da approvare mediante le procedure di cui all'art. 1 comma 3 della LR 36/1987.

Medesima possibilità di limitazione da parte dei comuni degli interventi di cui all'art. 4 è prevista anche per le zone territoriali omogenee D con apposita deliberazione di Consiglio Comunale da approvare mediante le procedure di cui all'art. 1 comma 3 della LR 36/1987.

¹ Si fa presente che gli elaborati prodotti nel corso delle attività illustrate fanno riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, rettificato con deliberazione di Giunta regionale n. 228 del 21 aprile 2022 e deliberazione di Giunta regionale n. 670 del 02 agosto 2022.

In merito agli obiettivi della Legge Regionale è importante ricordare tra le finalità indicate all'art. 1 quanto enunciato al comma 1 lett. f) «(...) *promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, 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.*»

Per tali finalità, l'art. 4 comma 1 esclude la categoria funzionale "rurale" da quelle soggette a mutamento della destinazione d'uso. Inoltre nelle zone E, escluse in via generale dal campo di applicazione della Legge Regionale (fatte salve le zone individuate come Paesaggio degli insediamenti urbani o Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR), sono comunque consentiti, in applicazione dell'art. 6 della legge, interventi di ristrutturazione edilizia o diversamente di demolizione e ricostruzione con le premialità previste al comma 1 dello stesso articolo, su edifici legittimi o legittimati con l'obbligo del "mantenimento della destinazione d'uso in essere" come specificato dalla Circolare esplicativa.

I limiti e le condizioni dell'applicabilità della LR 7/2019 nelle zone territoriali omogenee E sono oggetto del «Parere in merito all'applicazione dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Ischia di Castro» (prot. 817387 del 16.20.2019) reso al Comune di Ischia di Castro dalla Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Servizio "Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana".

Nel suddetto parere si chiarisce che gli interventi sono consentiti in zone urbanisticamente classificate come agricole solo laddove ricadenti in porzioni di territorio urbanizzato come definito dall'art. 1 comma 7, in quanto la sussistenza del territorio urbanizzato costituisce il presupposto applicativo generale e indispensabile dell'intera Legge Regionale, come enunciato all'art. 1 comma 2,

senza il quale nessuno degli interventi da essa previsti può avere luogo. In particolare si precisa quanto segue: «*gli interventi (...), nelle diverse forme previste dagli artt. da 2 a 6, potranno avere luogo unicamente ove ricadenti in porzioni di territorio urbanizzate come definite dall'art. 1, comma 7. (...) Pertanto, gli interventi di cui alla LR 7/2017 saranno ammissibili in zone urbanisticamente classificate come agricole purché, oltre che ricadenti nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1 comma 7, siano classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani o come Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione dal PTPR. (...) Ciò significa che le zone agricole urbanizzate ai sensi dell'art. 1, comma 7, escluse in generale dal campo di applicazione della legge, sono invece ammesse per tutti gli interventi solo se classificate dal PTPR con i paesaggi di cui si è detto e per gli interventi di cui all'art. 6 a prescindere dalla loro classificazione di PTPR. Sempre, però, purché urbanizzate*».

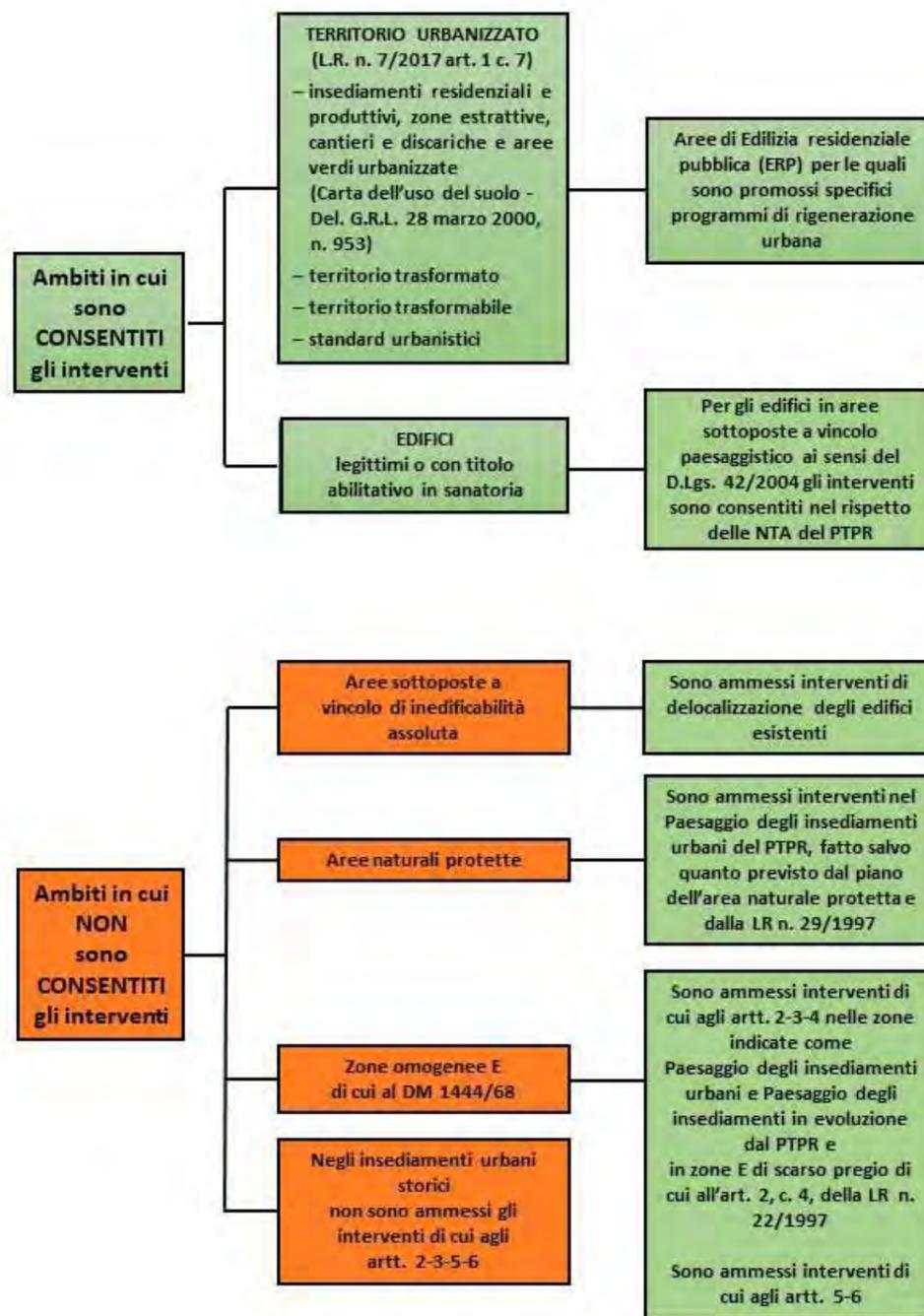
Per quanto riguarda l'applicabilità in zona omogenea E dell'art. 5 "Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici" gli interventi previsti sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla tav. A del PTPR per la zona in cui ricade l'edificio.

Tenuto conto dell'articolazione della Legge Regionale che prevede interventi a diversa scala, da quella urbanistica con i Programmi di rigenerazione urbana di cui all'art. 2 a quella più propriamente edilizia con gli Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio di cui all'art. 3 e con gli interventi diretti di cui all'art. 6, sempre nell'ottica di un ampio intervento di rigenerazione che passi attraverso la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, si è ritenuto utile procedere al confronto tra le diverse modalità che la Legge individua, nei suddetti articoli, per raggiungere gli obiettivi e le finalità di cui all'art.1.

Tale confronto, esplicitato nel "Quadro sinottico di raffronto fra le disposizioni di cui agli artt. 2 – 3 – 6", evidenzia quanto prescritto dai diversi articoli in merito a finalità, premialità, iter e partecipazioni

Legge Regione Lazio 18 luglio 2017, n. 7
DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO

AMBITO DI APPLICAZIONE



QUADRO SINOTTICO DI RAFFRONTO FRA LE DISPOSIZIONI DI CUI AGLI ARTT. 2 – 3 – 6

Legge Regione Lazio 18 luglio 2017, n. 7 e s.m.i.
«DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO»

Deliberazione Giunta Regione Lazio 19 dicembre 2017, n. 867
«APPROVAZIONE CIRCOLARE ESPLICATIVA: "INDIRIZZI E DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE DELLE 'DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO'"»

Art. 2 PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA		Art. 3 AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO		Art. 6 INTERVENTI DIRETTI	
Definizione e Finalità (c. 1)	Nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui all'art. 1 sono consentiti, anche attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici e su proposte dei privati, programmi di rigenerazione urbana costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale, con finalità di interesse generale e con il riuso dei materiali derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile ed infrastrutturale, a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli ambiti, i complessi edilizi e gli edifici dismessi o inutilizzati al fine del miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche, inclusi i programmi volti a potenziare la mobilità sostenibile, a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica basato anche sulle fonti rinnovabili.	Definizione e Finalità (c. 1)	I comuni, con una o più deliberazioni di consiglio comunale, individuano, anche su proposta dei privati, ambiti territoriali urbani nei quali, in ragione delle finalità di cui all'articolo 1, sono consentiti, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della LR 36/1987, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti. <u>Circolare Esplicativa (Del. GRL n.867/2017)</u> L'attuazione di tali tipologie di interventi è preceduta da una attività pianificatoria del Consiglio Comunale volta, mediante la procedura di cui all'art. 1, comma 3 della LR 36/1987, all'individuazione di specifici ambiti territoriali in cui attuare quanto previsto dalla norma. Conseguentemente, una volta approvati i suddetti ambiti l'attuazione potrà avvenire in modo diretto attraverso il permesso di costruire ovvero la SCIA o con il permesso di costruire convenzionato.	Definizione e Finalità (c. 1)	Per le finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria o della superficie lorda esistente. <u>Circolare Esplicativa (Del. GRL n.867/2017)</u> Con le disposizioni di cui all'art. 6, il legislatore regionale ha recepito gli indirizzi, i criteri ed i principi della legge 106/2011 (conversione del DL n. 70/2011 "Prime disposizioni urgenti per l'economia"). Per questo, tali disposizioni rappresentano norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale.

Art. 2 PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA		Art. 3 AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO		Art. 6 INTERVENTI DIRETTI	
<p>Premialità (commi 4,5,10)</p>	<p>c. 4 I comuni, approvano con le procedure di cui al comma 6 i programmi di rigenerazione urbana, indicando: (...) d) le premialità per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, per la realizzazione di opere pubbliche e/o per cessioni di aree aggiuntive in misura <u>non superiore al 35% della superficie lorda esistente</u>;</p> <p>c. 5 Le premialità del 35%, di cui al comma 4, lett. d), <u>sono aumentate del 5%</u> nel caso in cui la superficie di suolo coperta esistente sia ridotta di almeno il 15% a favore della superficie permeabile.</p> <p>c. 10 Le premialità consentite dal presente articolo <u>sono aumentate del 5%</u> nel caso in cui gli interventi previsti dallo stesso programma siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.</p>	<p>Premialità (commi 1,8)</p>	<p>c. 1 I comuni, con una o più deliberazioni di consiglio comunale, individuano, anche su proposta dei privati, ambiti territoriali urbani nei quali sono consentiti, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella <u>misura massima del 30%</u>.</p> <p><u>Circolare Esplicativa (Del. GRL n.867/2017)</u> Il Legislatore regionale ha deciso di riconoscere, in applicazione dei principi e dei criteri contenuti nella L. 106/2011 (Conversione in legge del DL 70/2011) e come espressamente sancito al comma 9 dell'art. 5 della predetta legge, la premialità aggiuntiva ai soli interventi di demolizione e ricostruzione.</p> <p>c. 8 Al fine di promuovere la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, le premialità consentite dal presente articolo <u>sono aumentate del 5%</u> nel caso in cui gli interventi siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.</p>	<p>Premialità (c. 1)</p>	<p>Per le finalità di cui all'art. 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con <u>incremento fino a un massimo del 20%</u> della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli <u>edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10% della superficie coperta</u>.</p> <p><u>Circolare Esplicativa (Del. GRL n.867/2017)</u> Nelle zone territoriali omogenee E (*) sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione con le premialità previste al comma 1 su edifici legittimi o legittimati con obbligo del "mantenimento della destinazione d'uso in essere". (*) cfr art. 107 NTA PRG: "sono classificati come zona territoriale omogenea E: i Parchi agricoli; l'Agro romano; gli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata, fino all'atto di programmazione di cui all'art. 67, comma 4".</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono alternativi agli interventi di demolizione e ricostruzione per i quali è prevista una premialità. Per quest'ultima fattispecie, la legge non esclude la possibilità di ridistribuire anche in più edifici, purché ricadenti all'interno dell'area di intervento, la superficie lorda o la volumetria assentita.</p>

Art. 2 PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA		Art. 3 AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO		Art. 6 INTERVENTI DIRETTI	
Contenuti (c. 4)	<p>I comuni, approvano con le procedure di cui al comma 6 i programmi di rigenerazione urbana, indicando:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la strategia localizzativa; b) gli obiettivi di riqualificazione urbana; c) le prescrizioni; d) le premialità per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, per la realizzazione di opere pubbliche e/o per cessioni di aree aggiuntive in misura <u>non superiore al 35%</u> della superficie lorda esistente; e) le destinazioni d'uso consentite; f) la quota di alloggi da destinare ad <u>edilizia residenziale pubblica</u> e nel caso di edilizia sociale una quota <u>non inferiore al 20%</u>; g) le opere di mitigazione e compensazione ambientale; h) le opere pubbliche o di pubblico interesse da realizzare; i) le aree verdi e verdi attrezzate; l) le politiche pubbliche; m) il programma dettagliato delle iniziative per la partecipazione; n) i soggetti pubblici, sociali ed economici che si ritiene utile coinvolgere; o) una relazione di fattibilità con quadro economico ed i criteri per valutare la fattibilità dei diversi programmi di rigenerazione. <p><u>Circolare Esplicativa (Del. GRL n.867/2017)</u> I Comuni indicano le percentuali di edilizia residenziale pubblica che il programma può prevedere e, nell'ambito di dette quote, è richiesto che una quota non inferiore al 20% sia riservata ad alloggi di edilizia sociale.</p>				

Art. 2 PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA		Art. 3 AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO		Art. 6 INTERVENTI DIRETTI	
Cambi di destinazione d'uso (c. 4)	I comuni, approvano con le procedure di cui al comma 6 i programmi di rigenerazione urbana, indicando: (...) e) le destinazioni d'uso consentite.	Cambi di destinazione d'uso (commi 2,6)	<p>c. 2 Per gli interventi di cui al presente articolo è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 6, con il divieto di mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, c. 1, lett. b) e c) della LR 33/1999.</p> <p>c. 6 Sono definite tra loro compatibili o complementari le destinazioni d'uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali: a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato; b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.</p>	Cambi di destinazione d'uso (c. 2)	<p>Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23 ter del DPR 380/2001.</p> <p><u>Circolare Esplicativa (Del. GRL n.867/2017)</u> Gli interventi di cui all'art. 6 sono sempre consentiti nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti nella componente di zona omogenea o di tessuto urbanistico in cui ricade l'intervento "indipendentemente dalle modalità dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi". Pertanto, l'attuazione di tali interventi avviene con modalità diretta e non potrà trovare ostacoli o limitazioni in altre prescrizioni contenute nei Piani Regolatori Generali e nei loro allegati, sempre nel rispetto delle destinazioni d'uso ivi previste.</p>
Delocalizzazione (c. 7)	Qualora l'intervento di rigenerazione urbana comporti la delocalizzazione con trasferimento delle relative cubature, il progetto di ricollocazione deve contenere anche quello relativo alla sistemazione ed alla bonifica, ove necessaria, delle aree liberate dalla demolizione, da adibire ad utilizzazioni coerenti con finalità di interesse pubblico. Gli interventi di bonifica, a carico dei titolari delle aree interessate, in particolar modo dei siti industriali dismessi, sono condizione obbligatoria per realizzare tutti gli interventi previsti dalla presente legge e devono essere ultimati inderogabilmente prima di qualsiasi cambio di destinazione d'uso e/o di rilascio del titolo abilitativo edilizio.	Delocalizzazione (c. 3)	<p>Per gli interventi di cui al presente articolo è consentito delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltretutto il superamento degli indici edificatori. Nel caso di demolizione e trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, resta ferma la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito, all'AC dell'area rimasta libera e in tal caso la bonifica della stessa, ove necessaria, a carico del proponente. Detti interventi di bonifica, ove necessari, sono condizione obbligatoria per realizzare gli interventi di cui al presente articolo e devono essere ultimati prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.</p> <p><u>Circolare Esplicativa (Del. GRL n.867/2017)</u> L'ammissibilità e le modalità attuative degli interventi che comportino delocalizzazione devono essere previsti nella deliberazione del Consiglio Comunale relativa alla riqualificazione e recupero edilizio di cui all'art. 3 al comma 1 della legge.</p>		

Art. 2 PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA		Art. 3 AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO		Art. 6 INTERVENTI DIRETTI	
Iter (c. 6)	I programmi di rigenerazione urbana si attuano attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla LR 22/1997 e smi da approvare: _se in variante al PRG, con le procedure di cui all'art. 4 della LR 36/1987 o con Accordo di programma; _se conformi al PRG, con le procedure di cui all'art. 1 della LR 36/1987.	Iter (commi 4,1)	c. 4 Le deliberazioni di cui al comma 1 sono approvate ai sensi dell'art. 1, comma 3, della LR 36/1987. c. 1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti si attuano previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della LR 36/1987.	Iter	Gli interventi si realizzano in attuazione diretta.
Partecipazione (c. 9)	L'adozione dei programmi di rigenerazione urbana da parte dei comuni è subordinata allo svolgimento di specifiche attività di informazione e partecipazione civica secondo quanto dettato dai relativi regolamenti comunali.	Partecipazione (c. 5)	Nei provvedimenti approvativi devono essere documentate le fasi, se previste, relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dall'amministrazione comunale.		
Insedimenti urbani storici (c. 8)	Le disposizioni di cui al presente articolo <u>non si applicano</u> nelle zone individuate come <i>Insedimenti urbani storici</i> dal PTPR.	Insedimenti urbani storici (c. 7)	Le disposizioni di cui al presente articolo <u>non si applicano</u> nelle zone individuate come <i>Insedimenti urbani storici</i> dal PTPR.	Insedimenti urbani storici (c. 6)	Le disposizioni di cui al presente articolo <u>non possono riferirsi</u> ad edifici siti nelle zone individuate come <i>Insedimenti urbani storici</i> dal PTPR.
Sostenibilità ambientale (c. 11)	Per le finalità di sostenibilità ambientale, nei programmi di cui al presente articolo si deve prevedere, nella <u>misura minima del 30%</u> , l'utilizzo di materiali di recupero derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile. <u>Circolare Esplicativa (Del. GRL n.867/2017) cfr. 2.2</u> (Interventi di bioedilizia) in merito agli elementi scomputabili dalla superficie lorda e dal volume dell'edificio ai fini della determinazione dell'indice di fabbricabilità.			Sale cinematografiche, teatri e centri polifunzionali (commi 3,4)	c. 3 In applicazione dell'art. 28, comma 5, della legge n. 220/2016 (Disciplina del cinema e dell'audiovisivo), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo, al fine di tutelare la funzione degli immobili già destinati alle attività cinematografiche e a centri culturali polifunzionali, sono consentiti: a) interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione con un incremento della volumetria o della superficie lorda esistente fino a un <u>massimo del 20%</u> degli edifici esistenti; b) interventi per il recupero di volumi e delle superfici accessorie e pertinenziali degli edifici esistenti. c. 4 All'interno di teatri, sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali esistenti, sono altresì consentiti, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti comunali vigenti o adottati, cambi di destinazione d'uso fino ad un <u>massimo del 30%</u> delle superfici preesistenti per l'apertura di attività commerciali, artigianali ed a servizi. I suddetti interventi determinano automaticamente la modifica della destinazione urbanistica dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici.

Art. 2 PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA		Art. 3 AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO		Art. 6 INTERVENTI DIRETTI	
				<p>Strutture ricettive all'aria aperta (c. 5)</p>	<p>Gli interventi di adeguamento delle strutture ricettive all'aria aperta (di cui all'art. 23, c. 1, lett. c) della LR 13/2007) alle prescrizioni di cui al regolamento regionale n. 18/2008 e smi, si attuano con modalità diretta, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.</p> <p><u>Circolare Esplicativa (Del. GRL n.867/2017)</u> Il comma 5 dispone che per l'adeguamento delle strutture ricettive all'aria aperta alle previsioni del regolamento sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo edilizio, interventi di ristrutturazione edilizia o in alternativa interventi di demolizione e ricostruzione con premialità del 20% della superficie lorda esistente. I suddetti interventi possono essere finalizzati anche per rifunzionalizzare i manufatti esistenti legittimi o legittimati nell'ambito delle funzioni e delle attività previste dal regolamento.</p>

Percorso metodologico - Fasi operative

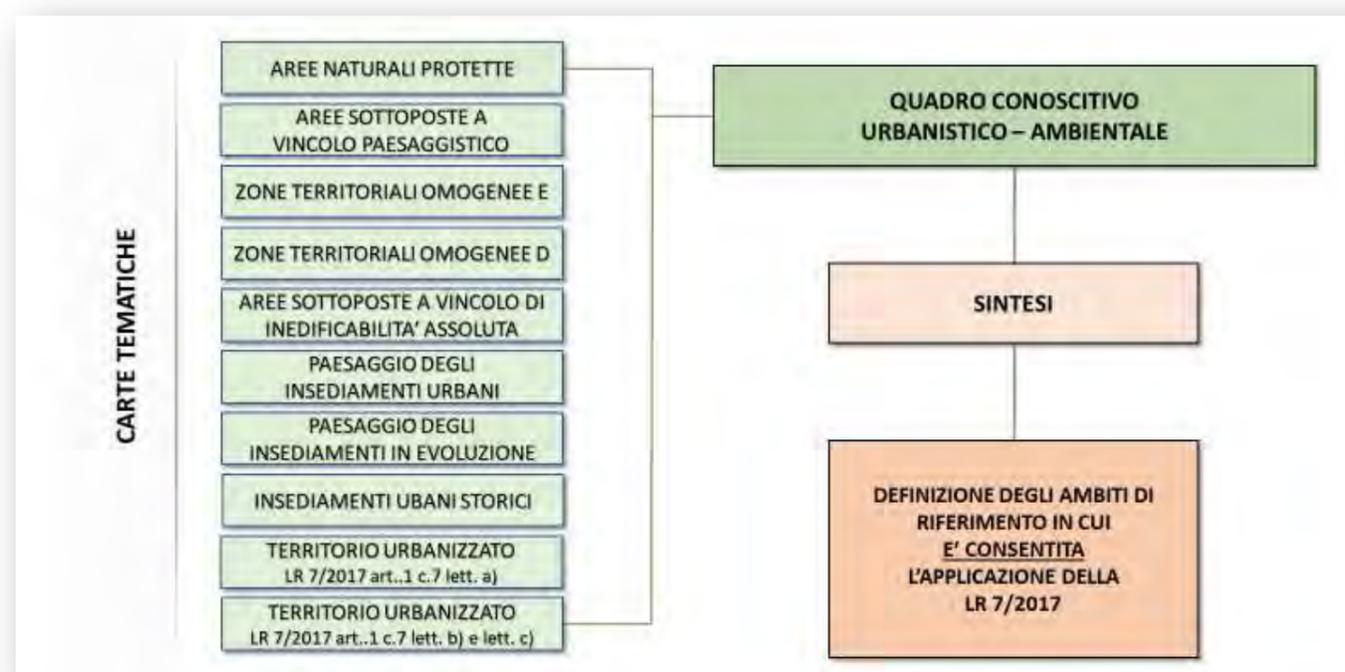
Le attività in oggetto, volte alla predisposizione di elaborazioni ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio», sono state svolte in osservanza alle Linee guida regionali, approvate con Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248 del Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica della Regione Lazio, finalizzate a fornire ai Comuni indicazioni operative uniformi affinché la redazione delle deliberazioni e delle relative elaborazioni cartografiche a corredo avvenga in modo conforme a quanto previsto dalla LR 7/2017.

Sul sito (http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=contenutidetail&id=257) della Regione Lazio sono stati inoltre pubblicati «Esempi di elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7» specifiche per gli artt. 2 e 3, per l'art. 4 e per gli artt. 5 e 6 che, pur non rivestendo carattere prescrittivo, di indirizzo o di direttiva, forniscono una dimostrazione pratica ed esplicativa del processo logico e grafico sotteso alla costruzione degli elaborati ed illustrano in dettaglio le corrette modalità e i passaggi essenziali per pervenire alla individuazione delle porzioni di territorio urbanizzato nelle quali la legge è applicabile.

Secondo quanto precisato al punto 3 della suddetta Determinazione, è fondamentale per i Comuni dotarsi di elaborati cartografici di base atti ad individuare il campo di applicazione della legge, in quanto «costituiscono un importante strumento volto a garantire chiarezza e semplicità nell'agire amministrativo, rappresentando un servizio di notevole facilitazione per il cittadino e una agevolazione per il lavoro degli uffici tecnici comunali.» In particolare, «limitatamente agli artt. 2 e 3 della LR 7/2017 (...) l'elaborazione di una cartografia deve considerarsi obbligatoria e non solo facoltativa.»

Sono stati predisposti, pertanto, elaborati grafici, tabelle e testi atti ad individuare il campo di applicazione della LR 7/2017 e s.m.i. nonché elaborati finalizzati alla definizione delle porzioni di territorio che costituiscono il campo di applicazione degli artt. 2 – 3 – 4 – 5 – 6, che formeranno parte integrante delle deliberazioni comunali relative ai sensi della suddetta legge.

Percorso metodologico



Come evidenziato nello schema metodologico sopra riportato, al fine di elaborare la suddetta cartografia di base, si è proceduto in **PRIMA FASE** alla costruzione di un quadro conoscitivo che fornisca informazioni sul contesto urbanistico ed ambientale del territorio comunale rispetto al quale sviluppare gli scenari previsionali e riferire il processo valutativo, costituito da 10 carte tematiche (cfr. Elenco elaborati FASE 1 - QUADRO CONOSCITIVO URBANISTICO-AMBIENTALE):

- Elab. **“TAV. 01 – Aree naturali protette”** in cui sono evidenziate, come individuate negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, rettificato con deliberazione di Giunta regionale n. 228 del 21 aprile 2022 e deliberazione di Giunta regionale n. 670 del 02 agosto 2022, e come

dettagliato nel prospetto sottostante, le aree naturali e le relative aree contigue di protezione esterna istituite nel territorio comunale al fine di preservare formazioni fisiche, geologiche, geomorfologiche e biologiche di rilevante valore naturalistico, paesaggistico ed ambientale: Riserve Naturali Statali (*Litorale Romano, Tenuta di Castelporziano*); Parchi Naturali Regionali (*Aguzzano, Appia Antica, Complesso lacuale Bracciano – Martignano, Pineto, Veio*); Riserve Naturali Regionali (*Decima Malafede, Insugherata e relativa area contigua, Laurentino Acqua Acetosa, Marcigliana, Monte Mario, Tenuta dei Massimi e relativa area contigua, Tenuta di Acquafredda, Valle dei Casali e relativa area contigua, Valle dell'Aniene*) e Monumenti Naturali (*Galeria Antica, Parco della Cellulosa, Quarto degli Ebrei e Tenuta di Mazzalupetto*).

Parchi e Riserve Naturali Statali	Tipologia	Municipio	Provvedimento istitutivo	Gestore
Aguzzano	Parco Naturale Regionale	IV	LR 8 agosto 1989, n. 55 (B.U.R. 30 agosto 1989, n. 24).	Ente Regionale Roma Natura
Appia Antica	Parco Naturale Regionale	I-VII-VIII-IX	LR 10 novembre 1988, n. 66 (B.U.R. 21 novembre 1988, n. 32); LR 6 settembre 1994, n. 37 (B.U.R. 20 settembre 1994, n. 26); LR 6 ottobre 1997, n. 29 (B.U.R. 10 novembre 1997, n. 31 S.O. n. 2); LR 31 maggio 2002, n. 14 (B.U.R. 20 giugno 2002, n. 17); LR 30 marzo 2009, n. 6 (B.U.R. 14 aprile 2009, n.14).	Ente Regionale Parco dell'Appia Antica
Complesso lacuale Bracciano - Martignano	Parco Naturale Regionale	XV	LR 26 settembre 1988, n. 64 (B.U.R. 29 ottobre 1988 n. 30); DPRL 28 febbraio 1997, n. 466; LR 25 novembre 1999, n. 36 (B.U.R. 10 dicembre 1999 n. 34).	Ente Regionale Parco Bracciano-Martignano
Decima Malafede	Riserva Naturale Regionale	IX-X	LR 6 ottobre 1997, n. 29 (B.U.R. 10 novembre 1997, n. 31 S.O. n. 2).	Ente Regionale Roma Natura
Galeria Antica	Monumento Naturale	XIV	DPRL 24 maggio 1999, n. 794 (B.U.R. 10 luglio 1999, n. 19).	Ente Regionale Roma Natura
Insugherata	Riserva Naturale Regionale	XIV - XV	LR 6 ottobre 1997, n. 29 (B.U.R. 10 novembre 1997, n. 31 S.O. n. 2).	Ente Regionale Roma Natura
Insugherata - Area contigua	(*)	XV		

Parchi e Riserve Naturali Statali	Tipologia	Municipio	Provvedimento istitutivo	Gestore
Laurentino Acqua Acetosa	Riserva Naturale Regionale	IX	LR 6 ottobre 1997, n. 29 <i>(B.U.R. 10 novembre 1997, n. 31 S.O. n. 2).</i>	Ente Regionale Roma Natura
Litorale Romano	Riserva Naturale Statale	X-XI-XII-XIII	DM 28 luglio 1987, n. 429; DM 29 marzo 1996; DM 24 ottobre 2013 <i>(G.U. del 20 novembre 2013, n. 272).</i>	Comuni di Roma e Fiumicino (per le aree di rispettiva competenza)
Marcigliana	Riserva Naturale Regionale	III	LR 6 ottobre 1997, n. 29 <i>(B.U.R. 10 novembre 1997, n. 31 S.O. n. 2).</i>	Ente Regionale Roma Natura
Monte Mario	Riserva Naturale Regionale	I-XIII-XIV-XV	LR 6 ottobre 1997, n. 29 <i>(B.U.R. 10 novembre 1997, n. 31 S.O. n. 2);</i> D.C.R. 31 marzo 2016, n. 6 <i>(B.U.R. 24 maggio 2016, n. 41).</i>	Ente Regionale Roma Natura
Parco della Cellulosa	Monumento Naturale	XIII	D.P.R.L. 11 maggio 2006, n. 165 <i>(B.U.R. del 30 giugno 2006, n. 18).</i>	Ente Regionale Roma Natura
Pineto	Parco Naturale Regionale	XIII-XIV	LR 23 febbraio 1987, n. 21 <i>(B.U.R. 20 marzo 1987, n. 8);</i> LR 12 dicembre 1989, n. 78 <i>(B.U.R. 30 dicembre 1989, n. 36).</i>	Ente Regionale Roma Natura
Quarto degli Ebrei e Tenuta di Mazzalupetto	Monumento Naturale	XIV	D.P.R.L. 28 gennaio 2000, n. 54 <i>(B.U.R.L. del 10 marzo 2000, n. 7).</i>	Ente Regionale Roma Natura
Tenuta dei Massimi	Riserva Naturale Regionale	XI	LR 6 ottobre 1997, n. 29 <i>(B.U.R. 10 novembre 1997, n. 31 S.O. n. 2).</i>	Ente Regionale Roma Natura
Tenuta dei Massimi - Area contigua	(*)	XII		
Tenuta di Acquafredda	Riserva Naturale Regionale	XIII	LR 6 ottobre 1997, n. 29 <i>(B.U.R. 10 novembre 1997, n. 31 S.O. n. 2).</i>	Ente Regionale Roma Natura
Tenuta di Castelporziano	Riserva Naturale Statale	IX-X	DM 12 maggio 1999 <i>(G.U. 23 gennaio 2001, n.18).</i>	Segretariato Generale del Presidente della Repubblica
Valle dei Casali	Riserva Naturale Regionale	XI-XII	LR 6 ottobre 1997, n. 29 <i>(B.U.R. 10 novembre 1997, n. 31 S.O. n. 2).</i>	Ente Regionale Roma Natura
Valle dei Casali - Area contigua	(*)	XII-XIII		
Valle dell'Aniene	Riserva Naturale Regionale	II-III-IV	LR 6 ottobre 1997, n. 29 <i>(B.U.R. 10 novembre 1997, n. 31 S.O. n. 2).</i>	Ente Regionale Roma Natura
Veio	Parco Naturale Regionale	XV	LR 6 ottobre 1997, n. 29 <i>(B.U.R. 10 novembre 1997, n. 31 S.O. n. 2).</i>	Ente Regionale Parco di Veio

(*) per "Aree contigue" si intendono zone di preparco, concepite come cuscinetto fra l'area protetta e il restante territorio oppure come zone di naturale espansione della stessa area protetta, istituite mediante delibere dei Consigli regionali attorno ad alcuni parchi nazionali e regionali preesistenti alla legge n.394/1991.

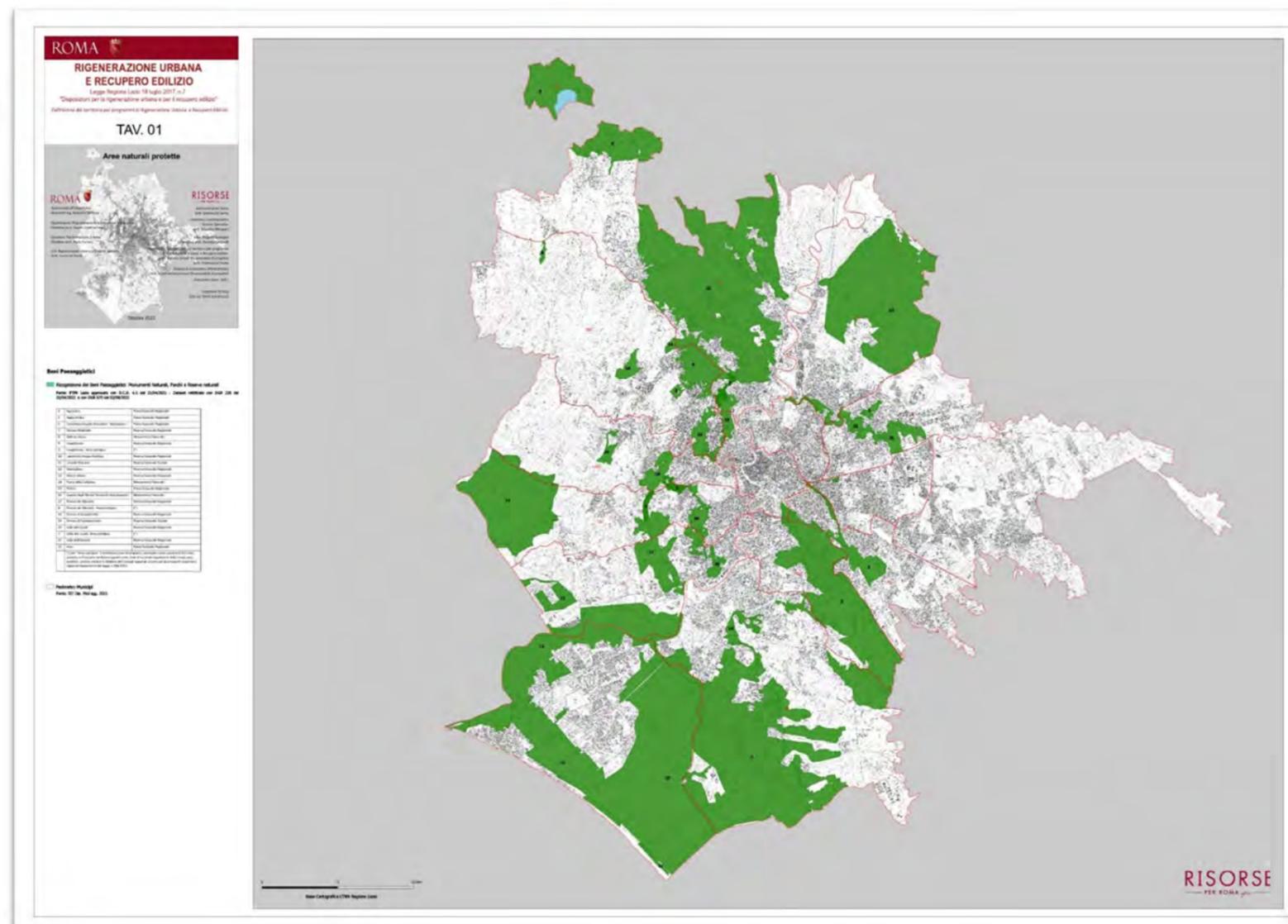
Beni Paesaggistici

Ricognizione dei Beni Paesaggistici: Monumenti Naturali, Parchi e Riserve naturali

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 - Dataset restituito con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022

1	Aguzzano	Parco Naturale Regionale
2	Appia Antica	Parco Naturale Regionale
6	Complesso lacuale Bracciano - Martignano	Parco Naturale Regionale
7	Decima Malafede	Riserva Naturale Regionale
8	Galeria Antica	Monumento Naturale
9	Insugherata	Riserva Naturale Regionale
3	Insugherata - Area contigua	(*)
10	Laurentino Acqua Acetosa	Riserva Naturale Regionale
11	Litorale Romano	Riserva Naturale Statale
12	Marcigliana	Riserva Naturale Regionale
13	Monte Mario	Riserva Naturale Regionale
14	Parco della Cellulosa	Monumento Naturale
15	Pineto	Parco Naturale Regionale
16	Quarto degli Ebrei e Tenuta di Mazzalupetto	Monumento Naturale
17	Tenuta dei Massimi	Riserva Naturale Regionale
4	Tenuta dei Massimi - Area contigua	(*)
18	Tenuta di Acquafredda	Riserva Naturale Regionale
19	Tenuta di Castelporziano	Riserva Naturale Statale
20	Valle dei Casali	Riserva Naturale Regionale
5	Valle dei Casali - Area contigua	(*)
21	Valle dell'Aniene	Riserva Naturale Regionale
22	Veio	Parco Naturale Regionale
(*) per "Aree contigue" si intendono zone di parco, concepite come cuscinetto fra l'area protetta e il restante territorio oppure come zone di naturale espansione della stessa area protetta, istituite mediante delibere dei Consigli regionali attorno ad alcuni parchi nazionali e regionali preesistenti alla legge n.394/1991.		

Perimetro Municipi
Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



Aree naturali protette

- Elab. **“TAV. 02 – Aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.”** in cui sono individuate le aree di notevole interesse pubblico e le aree tutelate per legge ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”²: Bellezze panoramiche, punti di vista e di belvedere (D.Lgs. n. 42/2004 art. 136, comma 1, lett. d); Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142, comma 1 lett. a); Fiumi, Torrenti e Corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142, comma 1 lett. c - LR 24/1998 art. 7, comma 1); Territori coperti da foreste e da boschi (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142, comma 1 lett. g); Aree assegnate alle università agrarie e zone gravate da usi civici (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. h); Zone umide (DPR n. 448 del 13.03.1976 art. 142, comma 1, lett h).
- Elab. **“TAV. 03 – Zone Territoriali Omogenee E ai sensi del DM 1444/1968”** in cui sono individuate le componenti classificate come “zona territoriale omogenea E” all’art. 107 comma 1, lett. e) delle NTA del PRG 2008, quali Parchi agricoli³ (*Casal del Marmo, Arrone Galeria, Rocca Cencia*), Agro romano ed Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata non ancora oggetto di

² **DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42** “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (aggiornamento alla Legge 11 settembre 2020, n. 120)

Art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:
 - a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale (*l, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali*);
 - b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
 - c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, (*inclusi i centri ed i nuclei storici*);
 - d) le bellezze panoramiche (*...*) e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Art. 142 - Aree tutelate per legge

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:
 - a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
 - b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
 - e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
 - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

atto di programmazione di cui all'art. 67, comma 4 NTA PRG. Sono state inoltre rappresentate le Aree agricole della Campagna Romana e delle Bonifiche Agrarie di cui all’art. 43 delle NTA del PTPR approvato, individuate nelle Tavole B e sottoposte a vincolo paesistico, che costituiscono testimonianza dei caratteri di particolari periodi storici in quanto rappresentano, rispettivamente, *«i luoghi dell’identificazione del paesaggio storico-monumentale raffigurato dai vedutisti e descritto dai viaggiatori e dagli scrittori sin dal XVII secolo»* e *«la più vasta e recente trasformazione del paesaggio avvenuta nelle maremme tirreniche e nelle aree pianeggianti del Lazio, (...) come insieme di interventi di ordinata suddivisione fondiaria ai fini rurali, di opere idrauliche e di gerarchica canalizzazione delle acque, di imponenti interventi vegetazionali, di realizzazione di centri, borghi agricoli con i servizi e poderi»*.

- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
 - h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
 - i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
 - l) i vulcani;
 - m) le zone di interesse archeologico (*...*).
2. (*La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree*) che alla data del 6 settembre 1985:
 - a) erano delimitate negli strumenti urbanistici (*l, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B*);
 - b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, (*come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese*) in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
 - c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.
 3. (*La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte*) irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco res pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, (*comma 4*).
 4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.

³ **NTA PRG - Art.70. Parchi agricoli**

Sono *Parchi agricoli* gli ambiti rurali diversi dalle Aree naturali protette di cui all’art. 69, ma riconducibili ad un sistema unitario di interesse naturalistico, paesaggistico, storico-archeologico, da tutelare e valorizzare.

Beni Paesaggistici

 Bellezze panoramiche, punti di vista e di belvedere
D.Lgs. 42/2004 art. 136 comma 1, lett. d)

Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m, dalla linea di battigia
D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1, lett. a)

Fiumi, Torrenti e Corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m, ciascuna
D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1, lett. c), L.R. 06/07/1998 n. 24 art. 7 comma 1

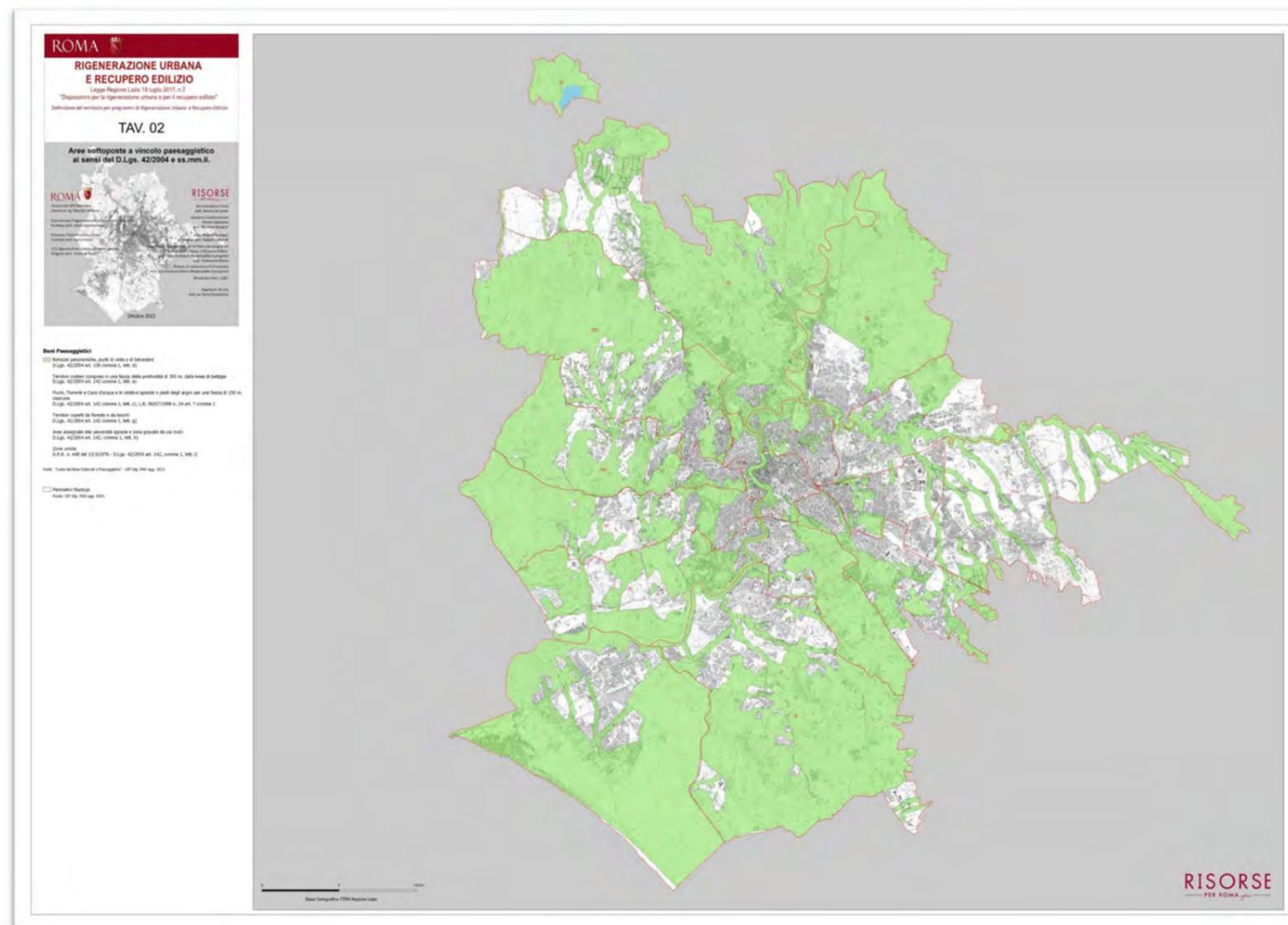
Territori coperti da foreste e da boschi
D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1, lett. g)

Aree assegnate alle università agrarie e zone gravate da usi civici
D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. h)

Zone umide
D.P.R. n. 448 del 13/3/1976 - D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lett. i)

Fonti: "Carta dei Beni Culturali e Paesaggistici" - SIT Dip. PAU agg. 2021

 Perimetro Municipi
Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



Aree sottoposte a vincolo paesaggistico - D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Zone Territoriali Omogenee "E" (DM 1444/1968)

Art. 107 comma 1, lett. e) NTA PRG

Parchi Agricoli

- 1 Casal del Marmo
- 2 Arrone Galeria
- 3 Arrone Galeria Mod
- 4 Rocca Cencia

L. 22/12/1999 n. 38 - L.R. 17/03/2003, L.R. 13/02/2009 n. 8, Art. 70 NTA PRG

Fonte: PRG 2008 Elaborato prescrittivo "Rete ecologica", "ampliamento Arrone Galeria" pianta allegata alla Del. A. C. n. 84/2021.

Agro romano

Art. 74 NTA PRG

Fonte: PRG 2008 Elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole 1:10.000"

Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata (fino all'atto di programmazione di cui all'art. 67 NTA PRG)

Art. 67 NTA PRG

Fonte: PRG 2008 Elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole 1:10.000"

Art. 43 NTA PTPR Lazio

Aree agricole della Campagna romana e delle Bonifiche agrarie

Art. 43 NTA PTPR Lazio

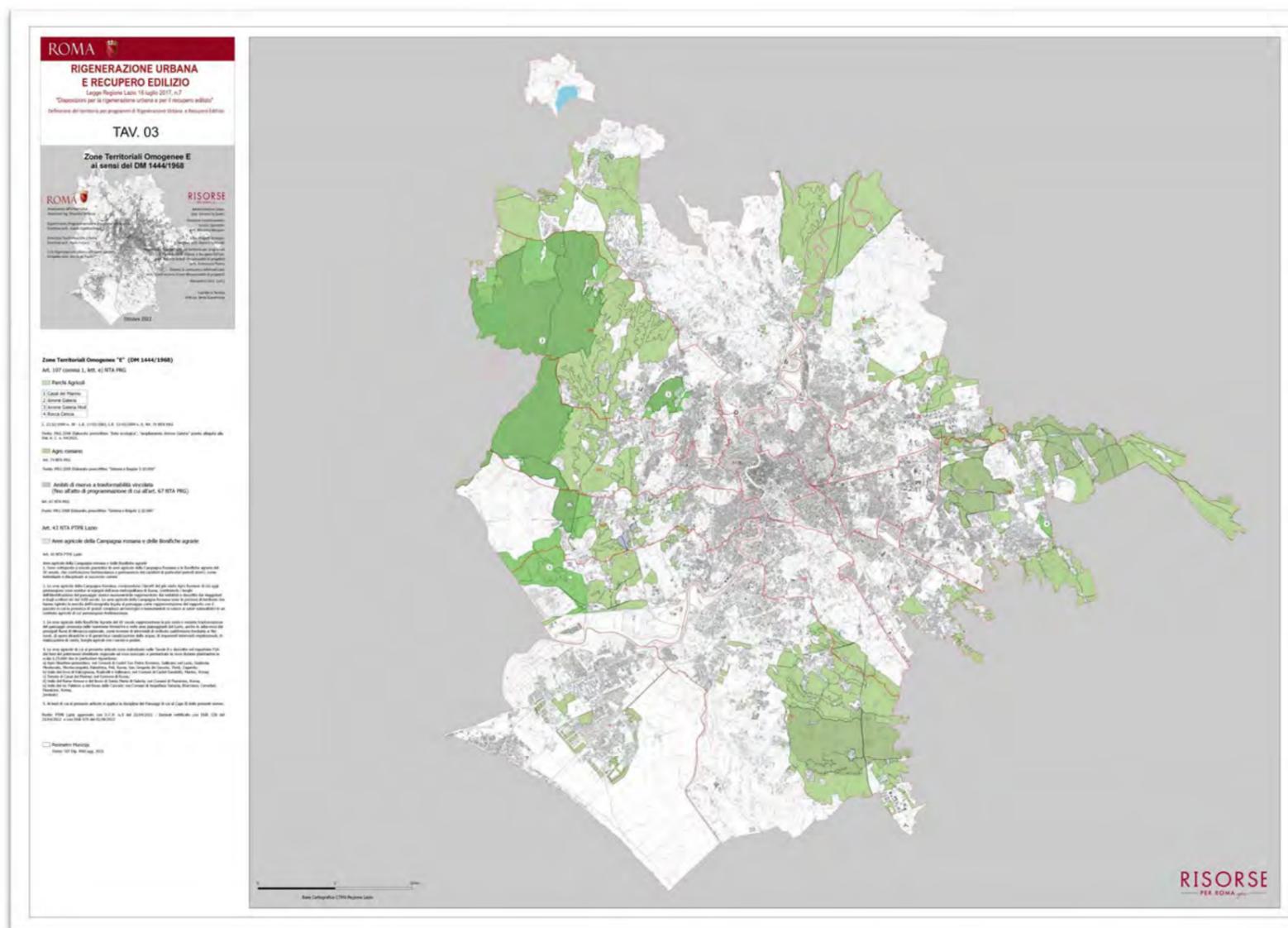
Aree agricole della Campagna romana e delle Bonifiche agrarie

1. Sono sottoposte a vincolo paesistico le aree agricole della Campagna Romana e le Bonifiche agrarie del XX secolo, che costituiscono testimonianza e permanenza dei caratteri di particolari periodi storici, come individuate e disciplinate ai successivi commi.
2. Le aree agricole della Campagna Romana, comprendono i lacerti del più vasto Agro Romano di cui oggi permangono zone residue ai margini dell'area metropolitana di Roma, costituendo i luoghi dell'identificazione del paesaggio storico-monumentale rappresentato dai vedutisti e descritto dai viaggiatori e dagli scrittori sin dal XVII secolo. Le aree agricole della Campagna Romana sono le porzioni di territorio che hanno ispirato la nascita dell'iconografia legata al paesaggio come rappresentazione del rapporto con il passato in cui la presenza di grandi complessi archeologici e monumentali si unisce ai valori naturalistici in un contesto agricolo di cui permangono testimonianze.
3. Le aree agricole delle Bonifiche Agrarie del XX secolo rappresentano la più vasta e recente trasformazione del paesaggio avvenuta nelle maremme tirreniche e nelle aree pianeggianti del Lazio, anche in adiacenza dei principali fiumi di rilevanza nazionale, come insieme di interventi di ordinata suddivisione fondiaria ai fini rurali, di opere idrauliche e di gerarchica canalizzazione delle acque, di imponenti interventi vegetazionali, di realizzazione di centri, borghi agricoli con i servizi e poderi.
4. Le aree agricole di cui al presente articolo sono individuate nelle Tavole B e descritte nel repertorio F1A dei beni del patrimonio identitario regionale ad esse associato e perimetrate in nove distinte planimetrie in scala 1:25.000 che in particolare riguardano:
 - a) Agro tiburtino-prenestino; nei Comuni di Castel San Pietro Romano, Galliciano nel Lazio, Guidonia Montecelio, Montecompatri, Palestrina, Poli, Roma, San Gregorio da Sassola, Tivoli, Zagarolo;
 - b) Valle dei fossi di Falcognana, Rudicelli e Vallerano; nei Comuni di Castel Gandolfo, Marino, Roma;
 - c) Tenuta di Casal del Marmo; nel Comune di Roma;
 - d) Valle del fiume Arrone e del fosso di Santa Maria di Galeria; nei Comuni di Fiumicino, Roma;
 - e) Valle del rio Palidoro e del fosso delle Cascate; nei Comuni di Anguillara Sabazia, Bracciano, Cerveteri, Fiumicino, Roma;
 - (omissis)
5. Ai beni di cui al presente articolo si applica la disciplina dei Paesaggi di cui al Capo II delle presenti norme.

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 - Dataset rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022.

Perimetro Municipi

Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



Zone Territoriali Omogenee E ai sensi del DM 1444/1968

- Elab. **“TAV. 04 – Zone Territoriali Omogenee D ai sensi del DM 1444/1968”** in cui sono individuate le componenti classificate come “zona territoriale omogenea D” all’art. 107 comma 1, lett. d) delle NTA del PRG 2008, quali Tessuti prevalentemente per attività della Città da ristrutturare, disciplinati all’art. 52 NTA PRG.

- Elab. **“TAV. 05 – Aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta”** in cui sono rappresentati: Fasce di rispetto delle acque pubbliche, Fasce di rispetto autostradali e stradali, Vincoli cimiteriali, Fasce di rispetto ferroviario.
Tale elaborato ha valore indicativo e pertanto, in sede di pianificazione dei singoli interventi, sarà verificata in dettaglio la disciplina dei vincoli sussistenti nell’ambito territoriale di riferimento.

- Elab. **“TAV. 06 – Sistemi ed ambiti del paesaggio - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A – PTPR)”** nel quale sono riportati gli ambiti urbani perimetrati sulla Tavola A - Sistemi ed ambiti di paesaggio e disciplinati all’art. 28 delle NTA del PTPR approvato, individuati come aree urbanizzate consolidate di recente formazione con riferimento alle aree rilevate dalla Carta dell’Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato.

- Elab. **“TAV. 07 – Sistemi ed ambiti del paesaggio - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (tav. A – PTPR)”** in cui sono individuati gli ambiti parzialmente edificati in via di trasformazione, comprendenti anche territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o ad essi immediatamente circostanti, o comunque individuati come compatibili con programmi di sviluppo urbano perimetrati sulla Tavola A - Sistemi ed ambiti di paesaggio e disciplinati all’art. 29 delle NTA del PTPR approvato.

- Elab. **“TAV. 08 – Beni Paesaggistici - Insediamenti Urbani Storici (tav. B – PTPR)”** in cui sono riportati gli organismi urbani di antica formazione e i centri che hanno dato origine alla città contemporanea nonché la città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo individuati sulla Tavola B – Beni Paesaggistici e disciplinati all’art. 44 delle NTA del PTPR approvato. La relativa

fascia di rispetto, che si estende per una profondità di centocinquanta metri a partire dalla perimetrazione del bene accertata, non è considerata, come specificato al paragrafo 3.3, lett. d) delle Linee Guida regionali di cui alla Determinazione n. G18248/2019: *«per gli artt. 2, 3, 5 e 6 andranno ulteriormente esclusi gli insediamenti urbani storici di cui al PTPR, come individuati dalla Tavola B del PTPR, senza considerare la fascia di rispetto».*

Zone Territoriali Omogenee "D" (DM 1444/1968)

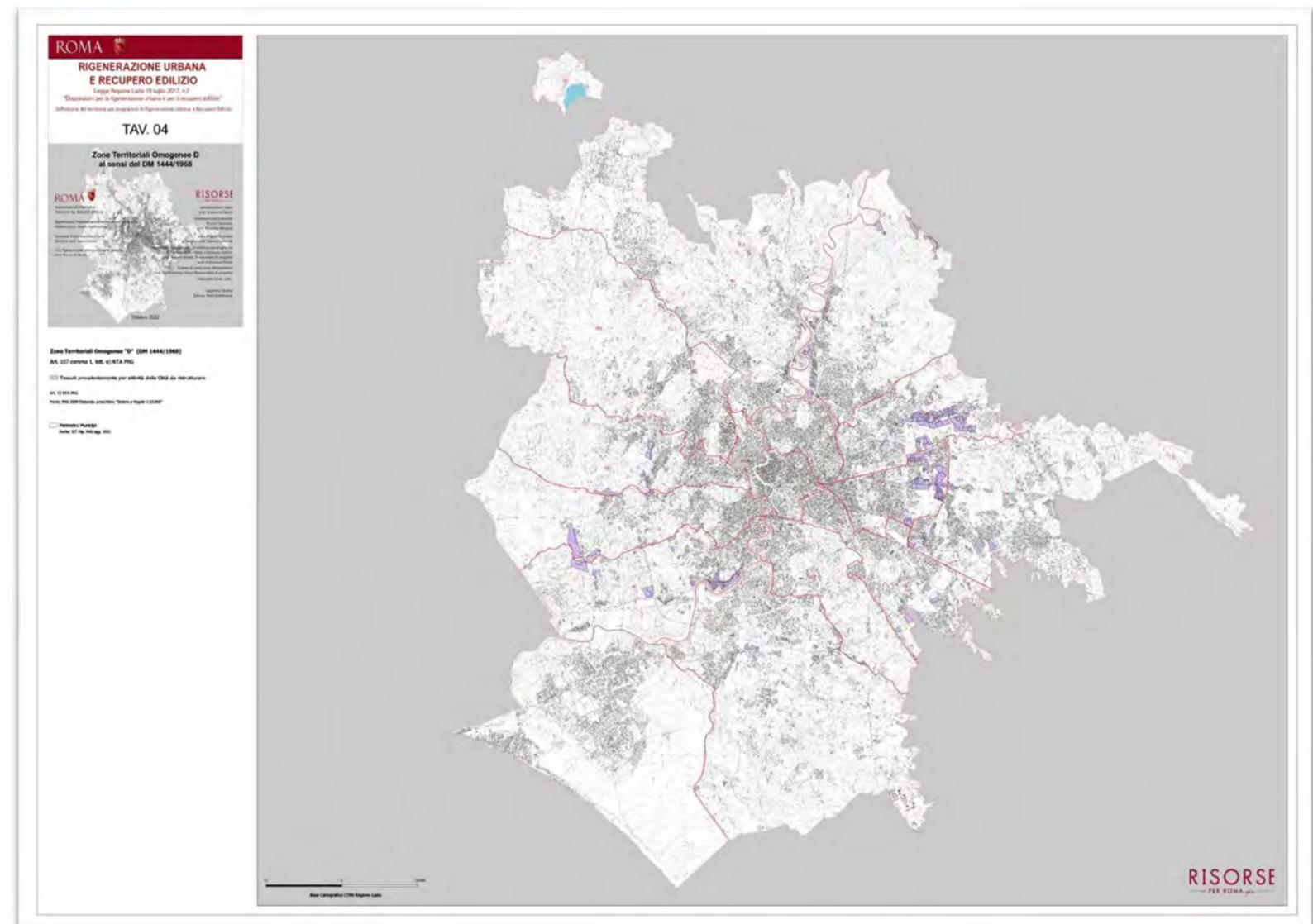
Art. 107 comma 1, lett. a) NTA PRG

 Tessuti prevalentemente per attività della Città da ristrutturare

Art. 52 NTA PRG

Fonte: PRG 2008 Elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole 1:10.000"

 Perimetro Municipi
Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



Zone Territoriali Omogenee D ai sensi del DM 1444/1968

Fasce di rispetto acque pubbliche

- Acque Minerali, Captazioni, Sorgenti
- Salvaguardia acque di Pozzi e Sorgenti - Tutela assoluta

D.Lvo. 11/ 05/1999 n. 152 Art. 21 comma 1 e ss.mm.ii.
 Fonti: "Città Metropolitana di Roma Capitale" WebGIS Dataset,
 Per le Sorgenti PRG elaborato gestionale G9.3 "Carta idrogeologica del territorio comunale (1:50.000)"
 (ISPRA 2016)

- Fasce di rispetto dei Fiumi, Torrenti e Corsi d'acqua, dei territori costieri, dei territori contermini ai laghi

D.Lvo. 42/2004 Art. 142
 Fonte: "Carta dei Beni Culturali e Paesaggistici" - SIT Dip. PAU agg. 2021

Fasce di rispetto Autostradale e Stradale

- Rete autostradale e stradale fasce di rispetto A 60 m. e B 40 m.
- D.P.R. 16/12/1992 n. 495 Artt. 14-18 Codice della strada, D.P.R. 25/07/2017 n. 141 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada

Fonte: MIT Ministero infrastrutture e trasporti - dataset Grafo ANAS agg. 2015

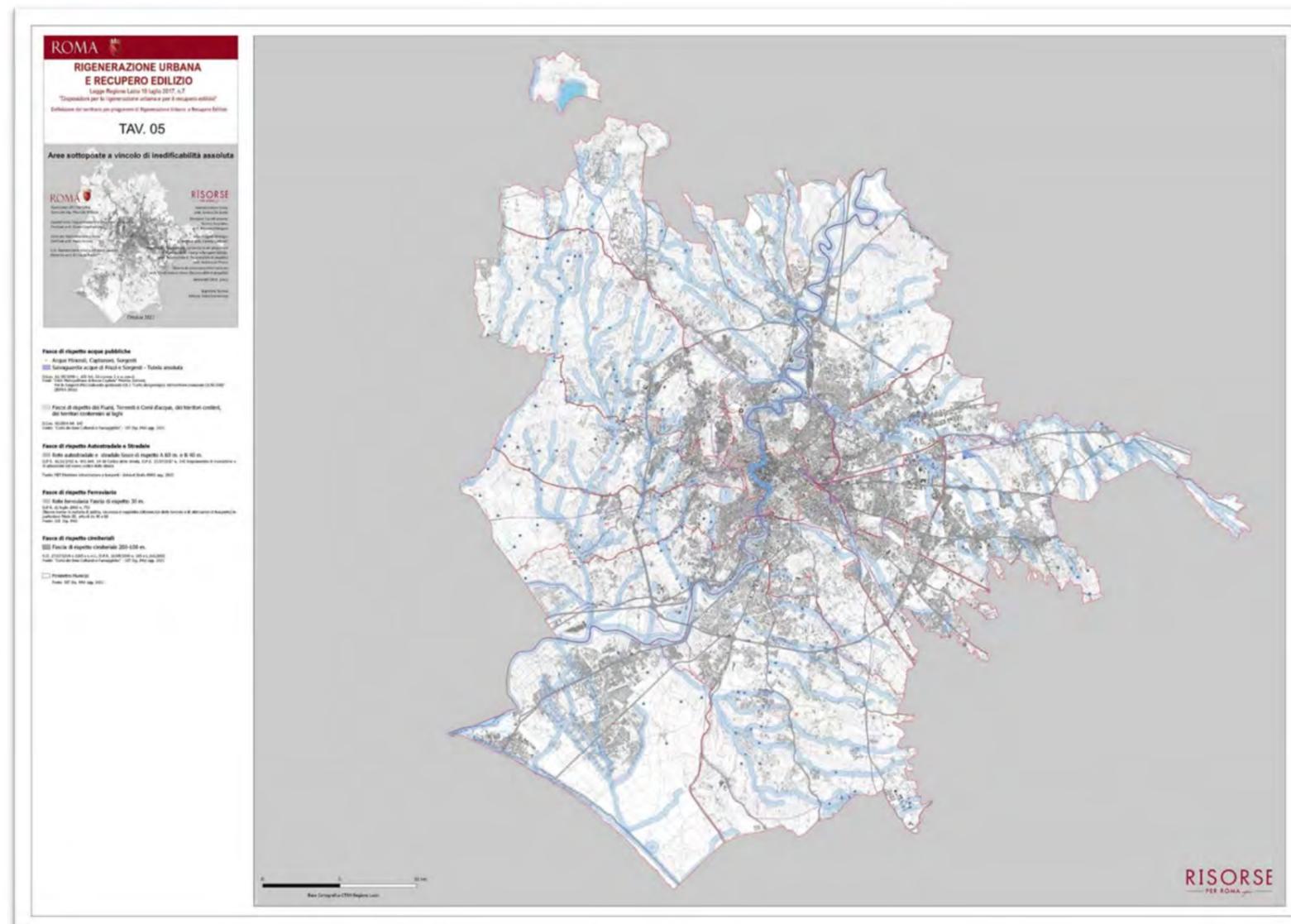
Fasce di rispetto Ferroviario

- Rete ferroviaria Fascia di rispetto 30 m.
- D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753
 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60
 Fonte: SIT. Dip. PAU

Fasce di rispetto cimiteriali

- Fascia di rispetto cimiteriale 200-100 m.
- R.D. 27/07/1934 n.1265 e s.m.l., D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e L.166/2002
 Fonte: "Carta dei Beni Culturali e Paesaggistici" - SIT Dip. PAU agg. 2021

- Perimetro Municipi
- Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



Are sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta

Sistema del Paesaggio Insediativo

Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Tav. A

Art.28 NTA PTPR Lazio

Paesaggio degli insediamenti urbani

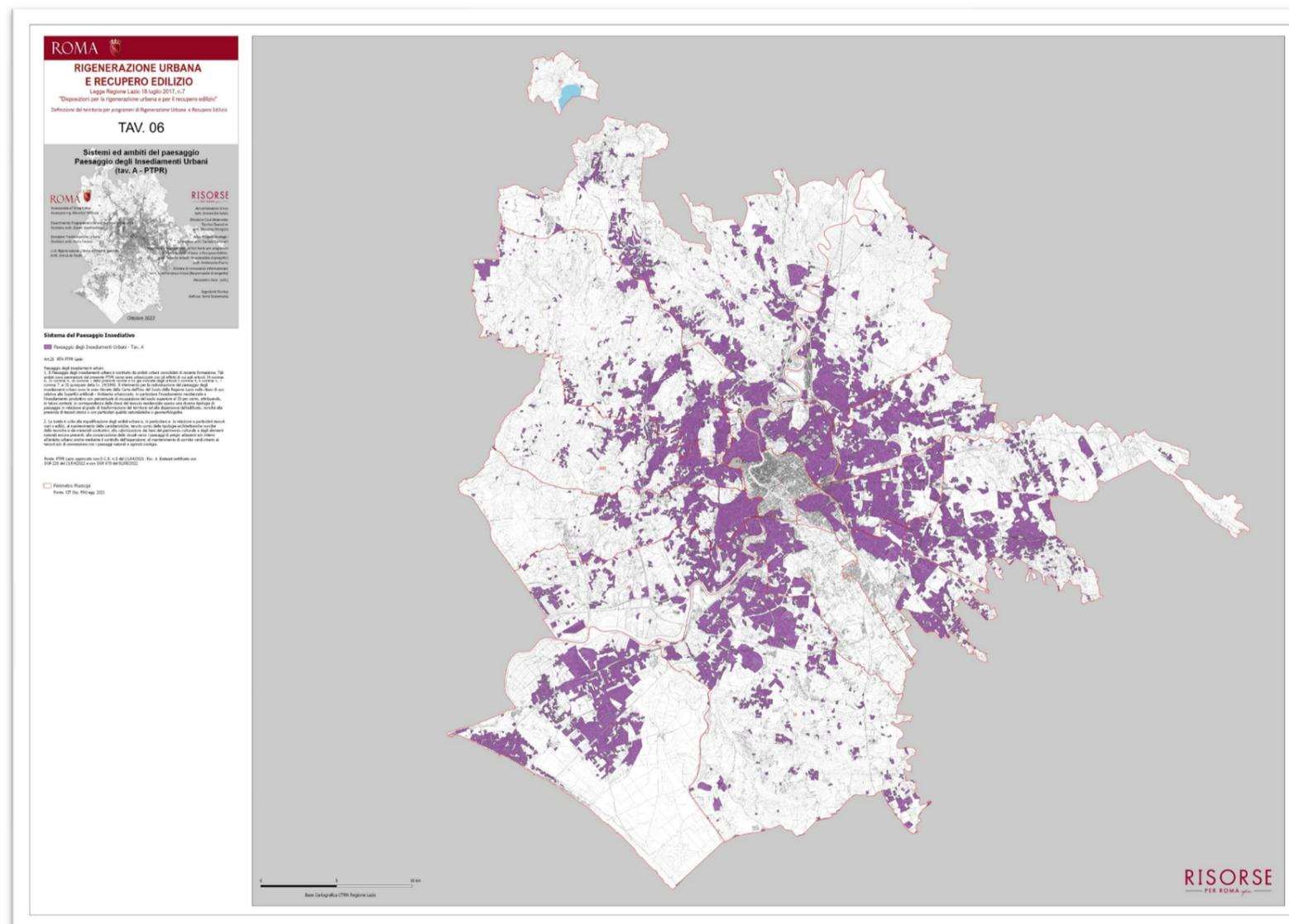
1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 5, 35 comma 9, 36 comma 7 delle presenti norme e b1 già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, / comma 7, e 31 quinquies della l.r. 24/1998. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 per cento, attribuendo, in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio ed alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche.

2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 -Tav. A. Dataset rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022.

Perimetro Municipi

Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A – PTPR)

Sistema del Paesaggio Insediativo

■ Paesaggio degli insediamenti in evoluzione - Tav. A

Art.29 NTA PTPR Lazio

Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

1. Il Paesaggio dell'insediamento in evoluzione è costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione o comunque individuati come compatibili con programmi di sviluppo urbano. Possono comprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o ad essi immediatamente circostanti.

2. Nei paesaggi in evoluzione sono consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio.

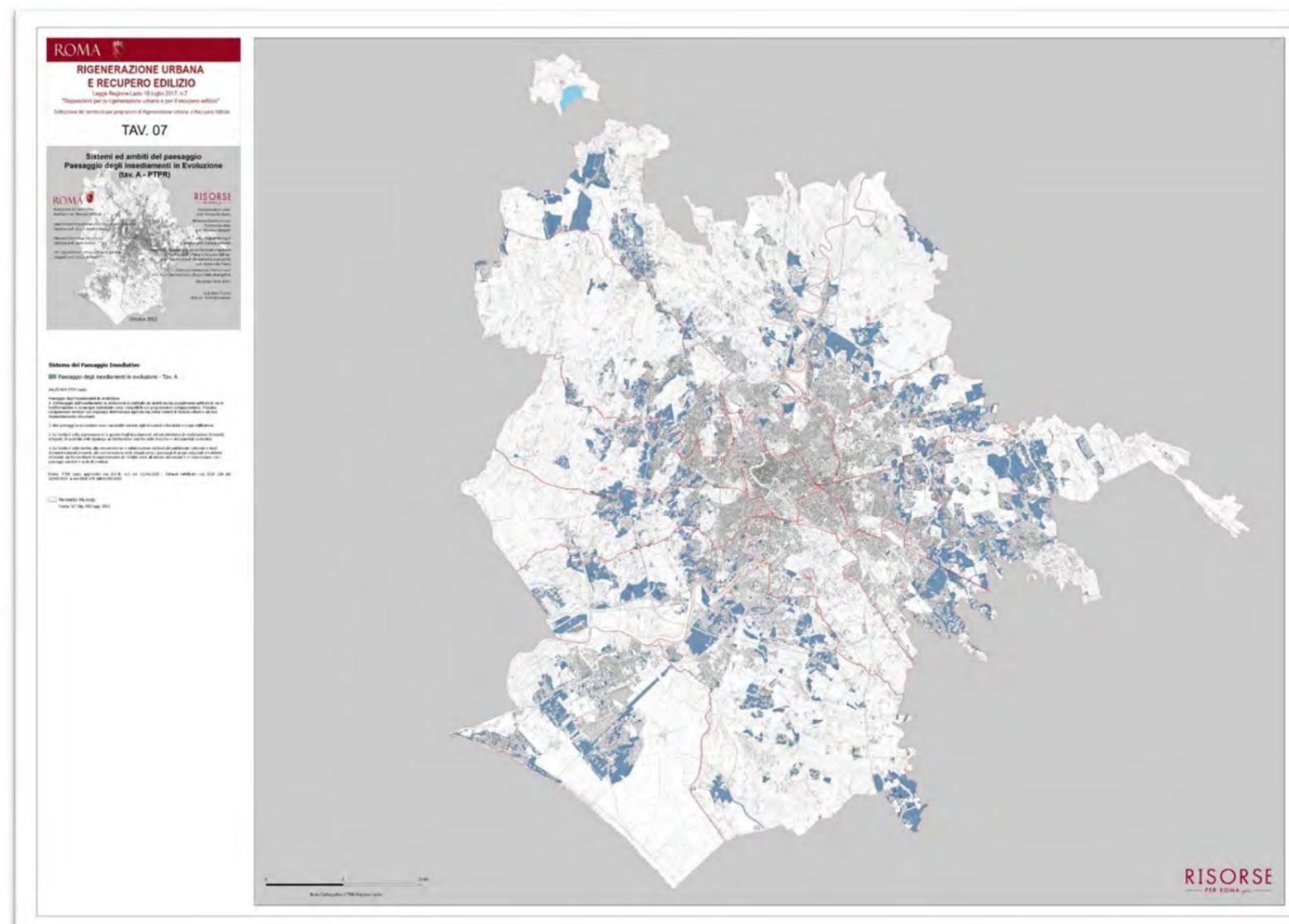
3. La tutela è volta a promuovere la qualità degli insediamenti urbani attraverso la realizzazione di tessuti integrati, il controllo delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi.

4. La tutela è volta inoltre alla conservazione e valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito anche mediante il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 - Dataset rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022

□ Perimetro Municipi

Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (tav. A – PTPR)

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico

Insedimenti urbani storici

D.lgs. 42/2004 art. 134 c. 1, lett.c) e ss.mm.ii.
L.R. 27/2001- Art.44 NTA PTPR Lazio

Art.44 NTA PTPR Lazio

Insedimenti urbani storici e relativa fascia di rispetto

1. Sono sottoposti a vincolo paesistico gli insediamenti urbani storici che includono gli organismi urbani di antica formazione e i centri che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.

2. I beni di cui al comma primo sono gli organismi urbani che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione; essi comprendono oltre ai tessuti storici costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e dagli spazi ineditati, le ville, i parchi e i giardini storici periurbani e le relative fasce di rispetto anche elementi storici isolati pertinenti alle più antiche fasi di frequentazione. Essi sono individuati sulle Tavole B e descritti nel repertorio F1B dei beni del patrimonio identitario regionale.

3. La perimetrazione degli insediamenti urbani storici di cui al presente articolo è stata effettuata attraverso l'individuazione sulla CTR delle configurazioni urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello Stato unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione interna all'abitato di porzioni, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione.

4. La fascia di rispetto si estende per una profondità di cento metri a partire dalla perimetrazione del bene accertata come indicato nel precedente comma; all'interno della perimetrazione di tale fascia, ogni modificazione dello stato dei luoghi è sottoposta all'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 149 del Codice stesso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi da 13 a 17.

5. Non rientrano nei beni paesaggistici identitari di cui al presente articolo le porzioni di fascia di rispetto che ricadono nelle aree urbanizzate individuate dal PTPR, corrispondenti al Paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.

6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento urbano storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001, lettere d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione; e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze; e.5) interventi pertinenziali superiori al 20%; f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

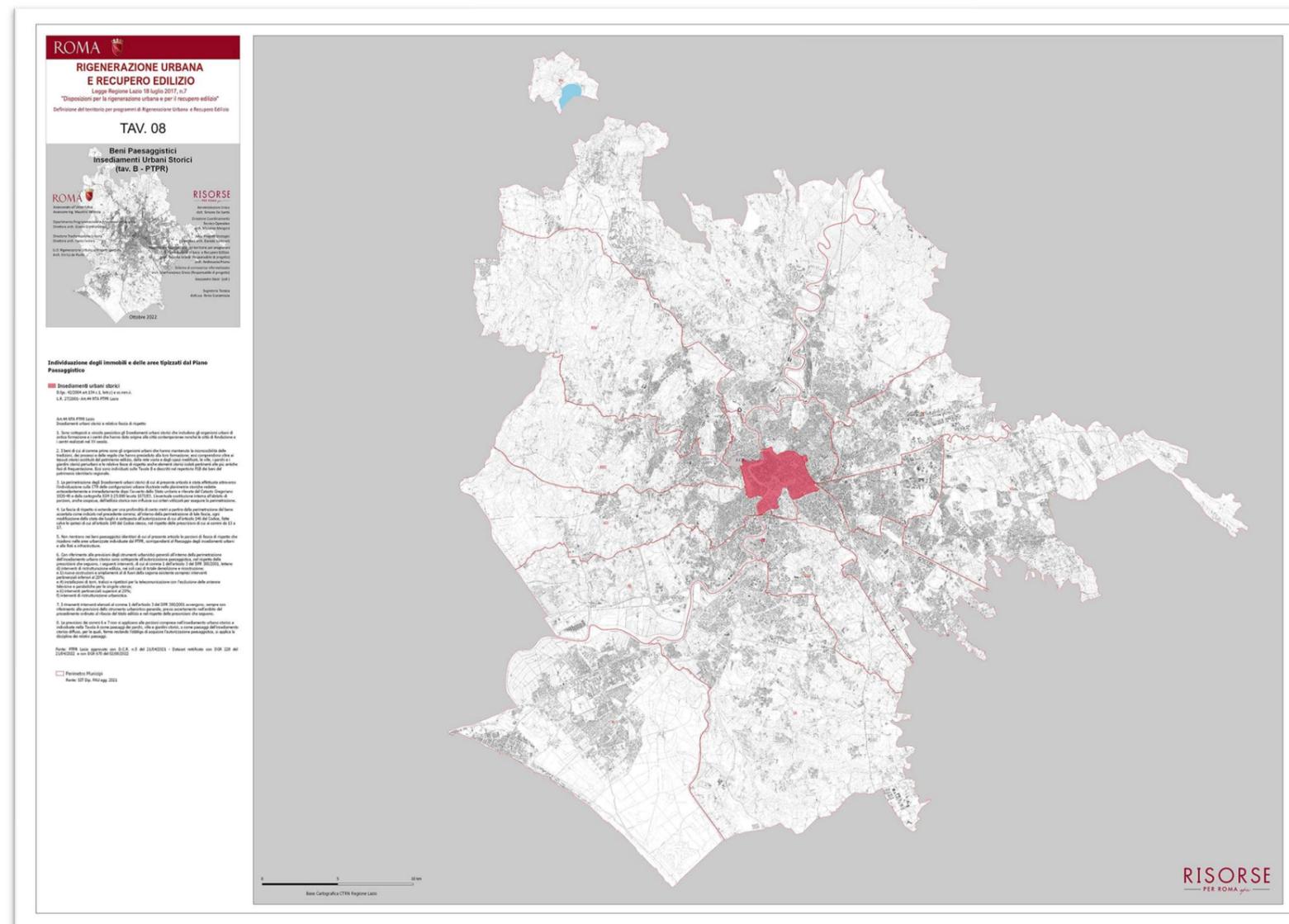
7. I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

8. Le previsioni dei commi 6 e 7 non si applicano alle porzioni comprese nell'insediamento urbano storico e individuate nella Tavola A come paesaggi dei parchi, ville e giardini storici, o come paesaggi dell'insediamento storico diffuso, per le quali, fermo restando l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica, si applica la disciplina dei relativi paesaggi.

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 + Dataset rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022

Perimetro Municipi

Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



Insediamenti Urbani Storici (tav. B – PTPR)

- Elab. **“TAV. 09 – Territorio urbanizzato ai sensi della LR 7/2017 art. 1 comma 7 lett. a): Insedimenti residenziali e produttivi, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate di cui alla Carta dell’Uso del Suolo Regione Lazio”** in cui sono riportate le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell’Uso del Suolo, di cui alla deliberazione della Giunta Regione Lazio 28 marzo 2000, n. 953, e successivo aggiornamento del 2016, come “Superfici artificiali – Ambiente urbanizzato” con i seguenti codici: 1.1 - Insedimento residenziale; 1.2 - Insedimento produttivo; 1.3 - Zone estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati; 1.4 - Aree verdi urbanizzate
- Elab. **“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”** in cui sono individuate nello specifico:
 - secondo l’art. 1 c. 7 lett. b) della LR 7/2017, la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
 - secondo l’art. 1 c. 7 lett. c) della LR 7/2017, le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.

Si precisa che, avendo assunto come riferimento per la definizione delle parti di territorio trasformate e trasformabili il PRG vigente approvato con Del. CC n. 18 del 12.02.2008, dovrà essere verificata, in sede di pianificazione dei singoli interventi, l’eventuale sussistenza nell’ambito specifico di procedimenti sopravvenuti successivamente all’entrata in vigore del PRG.

Ad ulteriore chiarimento, nelle «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» di cui alla Determinazione

⁴ NTA PRG vigente - Art.24. Norme generali

1. Per *Città storica* si intende l’insieme integrato costituito dall’area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell’espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell’intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell’impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d’uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

20 dicembre 2019, n. G18248 del Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica della Regione Lazio, le suddette porzioni di territorio urbanizzato sono state definite come segue:

- b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone territoriali omogenee A, B, C, D ed F di cui al DM 1444/1968, accordi di programma, DPR 160/2010, varianti approvate ai sensi della LR 28/1980;
- c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, anch’esse corrispondenti alle zone territoriali omogenee A, B, C, D ed F di cui al DM 1444/1968, agli accordi di programma, alle varianti di cui al DPR 160/2010 ed alle varianti approvate ai sensi della LR 28/1980 per le parti non attuate.

La sopracitata classificazione del territorio in “trasformato” o “trasformabile” non comporta una diversa applicazione della norma ma è funzionale esclusivamente all’individuazione del “territorio urbanizzato” sul quale la norma è applicabile.

Sulla base dello strumento urbanistico generale vigente, è stata comunque compiuta un’analisi più attenta rispetto a quanto previsto dalla legge regionale, individuando come **“trasformata”**:

- la parte di territorio che presenta *“una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell’impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d’uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti”* cioè quella parte di città che il PRG vigente indica come **Città storica**⁴;
- *“quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall’attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962”* che il PRG vigente indica come **Città consolidata**⁵.

⁵ NTA PRG vigente - Art.44. Norme generali

1. Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall’attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

Sono state invece indicate come “trasformabili” ai sensi dell’art. 1 c. 7 lett. c) della LR 7/2017 quelle parti del territorio per le quali:

- benché all’interno della “Città storica”, non si siano raggiunti o si siano smarriti i caratteri di identità definiti dall’art. 24 comma 1 delle NTA del PRG vigente o caratterizzate “dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale” e che “costituiscono quindi rilevanti occasioni di riqualificazione a scala locale e urbana, sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica, sia attraverso l’inserimento di funzioni strategiche” (**Ambiti di Valorizzazione**⁶);
- siano previsti consistenti interventi di riordino, miglioramento e adeguamento della viabilità, spazi e servizi pubblici al fine di ristrutturare impianti urbani disomogenei e

incompiuti (**Programmi integrati della Città consolidata**⁷) o scarsamente configurati e definiti (**Programmi integrati della Città da ristrutturare**⁸);

- siano già previsti Piani attuativi o Programmi urbanistici (**Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**⁹ e **Programmi di recupero urbano**¹⁰) o sia necessario predisporre Piani di Recupero Urbanistico (**Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare**¹¹);
- il PRG vigente abbia confermato il carattere di edificabilità rispetto al PRG del ‘62 destinandole a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o a funzioni integrate (**Ambiti di trasformazione ordinaria**¹²) o abbia previsto nuovi insediamenti residenziali o produttivi, anche finalizzati al conseguimento degli obiettivi di compensazione (**Programmi integrati della Città della trasformazione**¹³);

⁶ **NTA PRG vigente - Art.43. Ambiti di valorizzazione della Città storica**

1. Gli *Ambiti di valorizzazione della Città storica* riguardano luoghi della Città storica che nel tempo non hanno raggiunto o hanno smarrito i caratteri di identità definiti dall’art. 24, comma 1, o sono caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale. Essi costituiscono quindi rilevanti occasioni di riqualificazione a scala locale e urbana, sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica, sia attraverso l’inserimento di funzioni strategiche. Per i contesti in cui sono collocati e per il loro valore posizionale, gli *Ambiti di valorizzazione* assumono un ruolo centrale di promozione dello sviluppo delle linee del PRG nella Città storica, attraverso azioni strategiche rivolte, a seconda dei casi:

- alla valorizzazione di edifici e spazi aperti di interesse storico, architettonico e ambientale;
- alla rifunzionalizzazione di ambiti urbani secondo mix funzionali complessi che consentano la conservazione dell’uso residenziale prevalente o che prevedano l’introduzione di nuove quote di residenza;
- alla rifunzionalizzazione di ambiti urbani per nuove centralità;
- alla ristrutturazione e demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici incongrui con le preesistenze;
- al recupero/realizzazione *ex novo* di grandi spazi attrezzati a verde per il tempo libero e lo sport con uso pubblico convenzionato;
- al recupero/realizzazione *ex novo* di parcheggi con uso pubblico convenzionato;
- alla riconfigurazione degli spazi aperti e alla creazione di aree permeabili e piantumate con possibilità di uso pubblico convenzionato;
- al recupero/realizzazione *ex novo* di spazi a servizio di percorsi ciclopedonali.

⁷ **NTA PRG vigente - Art.50. Ambiti per i Programmi integrati**

1. Gli *Ambiti per i Programmi integrati* sono le parti della Città consolidata, ricadenti all’interno dei tessuti T1, T2 e T3, che presentano caratteri di degrado e disorganicità nell’impianto planimetrico e/o nel profilo altimetrico e di eterogeneità dei caratteri tipologici e formali degli edifici; possono riguardare altresì parti del tessuto T3 destinate, in prevalenza, a insediamenti di edilizia residenziale pubblica, realizzati mediante Piani di zona, e per i quali, per motivate ragioni di accentuato degrado fisico e funzionale da valutare in sede di formazione dei Programmi integrati, si può procedere anche in deroga alla Carta per la qualità. Gli Ambiti sono individuati nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro e da un codice alfanumerico.

⁸ **NTA PRG vigente - Art.53. Ambiti per i Programmi integrati**

1. I *Programmi integrati* nella *Città da ristrutturare* sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell’insediamento e, in particolare, all’adeguamento e all’integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

⁹ **NTA PRG vigente - Art.62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**

1. Gli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita* riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell’approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

¹⁰ **NTA PRG vigente - Art.54. Ambiti per i Programmi di recupero urbano**

1. Nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, sono individuati i perimetri dei *Programmi di recupero urbano*, di cui all’art. 11 della legge n. 493/1993, come approvati mediante Accordi di programma con la Regione Lazio. All’interno di tali perimetri sono distinti:

- a) gli interventi privati, comprensivi dei relativi standard urbanistici e opere di urbanizzazione;
- b) gli interventi pubblici destinati a verde e servizi pubblici;
- c) gli interventi pubblici di viabilità.

¹¹ **NTA PRG vigente - Art.55. Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare**

1. I *Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare* sono individuati con perimetri nell’elaborato 3 “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000.

2. Per il conseguimento degli obiettivi di cui all’art. 51, comma 2, e al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, i nuclei di cui al comma 1 sono sottoposti a *Piano di recupero urbanistico* di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all’intero perimetro di cui al comma 1, secondo le modalità e i contenuti di cui all’art. 13, come specificati dai commi successivi.

¹² **NTA PRG vigente - Art.57. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali**

1. Gli *Ambiti di trasformazione ordinaria* riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG del 1962, cui il presente Piano conferma il carattere di edificabilità, destinandole o a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o a funzioni integrate.

Sono, quindi, ammessi gli interventi di categoria NIU, come definiti dall’art. 9, comma 8.

¹³ **NTA PRG vigente - Art.60. Ambiti per i Programmi integrati**

1. Gli *Ambiti per i Programmi integrati* della Città della trasformazione sono individuati nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000; sono costituiti da aree libere, salvo limitate edificazioni prive dei requisiti di tessuto, generalmente non edificabili ai sensi del PRG pre-vigente; sono finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno di insediamenti residenziali o produttivi, al conseguimento degli obiettivi di compensazione, di cui all’art. 19, e all’attivazione del concorso privato nel finanziamento di opere e servizi pubblici, ai sensi dell’art. 20.

Sono ammessi interventi di categoria NIU, come definiti dall’art. 9, comma 8.

- siano previsti Progetti strutturanti (**Centralità urbane e metropolitane**¹⁴) o, trattandosi dei luoghi più rappresentativi dell'identità locale, il PRG vigente preveda la localizzazione di funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio (**Centralità locali**¹⁵);
- il PRG vigente abbia previsto la realizzazione di Ambiti di compensazione, ai sensi dell'art. 18 delle NTA, con destinazione prevalentemente residenziale (**Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata**¹⁶);

Ai sensi dell'art. 1 c. 7 lett. c) della LR 7/2017 alle individuazioni citate sopra si aggiungono le aree destinate a standard urbanistici ancorché non realizzati.

In questa fase, vengono incluse anche le altre aree analogamente destinate dal PRG vigente a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" o "Servizi pubblici di livello urbano"¹⁷ benché non concorrano alla dotazione di standard urbanistici.

Le aree per servizi pubblici individuate anche come "Tessuti" (art. 26-35 NTA PRG), "Edifici e complessi speciali" (art. 37-41 NTA PRG) e "Spazi aperti" (art. 42 NTA PRG) della Città storica sono, invece, incluse nella voce "Territorio trasformato".

In sede di pianificazione degli interventi sarà verificata in dettaglio la situazione delle aree comprese nell'ambito territoriale interessato dalle proposte progettuali, con particolare riferimento agli aggiornamenti relativi all'attuale dotazione di standard urbanistici, alla effettiva acquisizione delle aree e attuazione delle opere.

¹⁴ **NTA PRG vigente - Art.65. Centralità metropolitane e urbane**

1. Le *Centralità metropolitane e urbane* sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfotipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le *Centralità* un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG.

¹⁵ **NTA PRG vigente - Art.66. Centralità locali**

1. Le *Centralità locali* riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

¹⁶ **NTA PRG vigente - Art.67. Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata**

1. Gli *Ambiti di riserva* sono individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. Sono costituiti da aree non edificate, destinati dal precedente PRG ad *Agro romano*, e classificati dallo stesso quali Ambiti di compensazione, ai sensi dell'art. 18, con destinazione prevalentemente residenziale. È ammessa la categoria d'intervento NIU, come definita dall'art. 9, comma 8.

¹⁷ **NTA PRG vigente - Art.83. Servizi pubblici. Norme generali**

1. Le aree per *Servizi pubblici* si articolano in aree per *Servizi pubblici di livello urbano* ed aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale, come specificati negli articoli 84 e 85.

SUPERFICI ARTIFICIALI - Ambiente urbanizzato

1.1. INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

1.1.1 Insegiamento continuo

- Tessuto residenziale continuo e denso
- Tessuto residenziale continuo mediamente denso

1.1.2 Insegiamento discontinuo

- Tessuto residenziale discontinuo
- Tessuto residenziale rado e nucleiforme
- Tessuto residenziale sparso

1.2. INSEDIAMENTO PRODUTTIVO, DEI SERVIZI GENERALI PUBBLICI E PRIVATI, DELLE RETI E DELLE AREE INFRASTRUTTURALI

1.2.1 Insegiamento industriale, commerciale e dei grandi impianti di servizi pubblici e privati

- Insegiamento industriale o artigianale con spazi annessi
- Insegiamento commerciale
- Insegiamento dei grandi impianti di servizi pubblici e privati
- Insegiamenti ospedalieri
- Insegiamenti degli impianti tecnologici

1.2.2 Reti ed aree infrastrutturali stradali e ferroviarie e spazi accessori, aree per grandi impianti di smistamento merci, reti ed aree per la distribuzione idrica e la produzione e il trasporto dell'energia

- Reti stradali e spazi accessori (svincoli, stazioni di servizio, aree di parcheggio)
- Reti ferroviarie comprese le superfici annesse (stazioni, smistamento, depositi, terreni ecc): reti ferroviarie più larghe di 20 m anche all'interno dell'insegiamento urbano
- Grandi impianti di concentrazione e smistamento merci (interporti e simili)
- Aree per impianti delle telecomunicazioni
- Reti ed aree per la distribuzione, la produzione e il trasporto dell'energia (eletrodotti, metanodotti ecc) comprese le centrali, raffinerie, sottostazioni di distribuzione e depositi di carburante
- Reti ed aree per la distribuzione idrica compresi gli impianti di captazione, serbatoi e stazioni di pompaggio.

1.2.3 Aree portuali

- Aree portuali
- Aree aeroportuali ed elporti

1.3. AREE ESTRATTIVE, CANTIERI, DISCARICHE E TERRENI ARTEFATTI E ABBANDONATI

1.3.1 Aree estrattive

- Aree estrattive

1.3.2 Discariche e depositi di rottami

- Discariche e depositi di cave, miniere, industrie e collettività pubbliche di superficie maggiore di 0,5 ha.
- Depositi di rottami a cielo aperto, cimiteri di autoveicoli

1.3.3 Cantieri (spazi in costruzione, scavi e suoli rimaneggiati)

- Cantieri e spazi in costruzione e scavi
- Suoli rimaneggiati e artefatti

1.4. AREE VERDI URBANIZZATE

1.4.1 Aree verdi urbane

- Aree verdi urbane

1.4.2 Aree ricreative e sportive

- Campi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili
- Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ippodromi, golf ecc)
- Parchi di divertimento (Aquadark, Zoosafari e simili)

Aree archeologiche, limitatamente a quelle aperte al pubblico o individuate in elenchi appositamente forniti dall'Amministrazione competente

1.4.3 Cimiteri

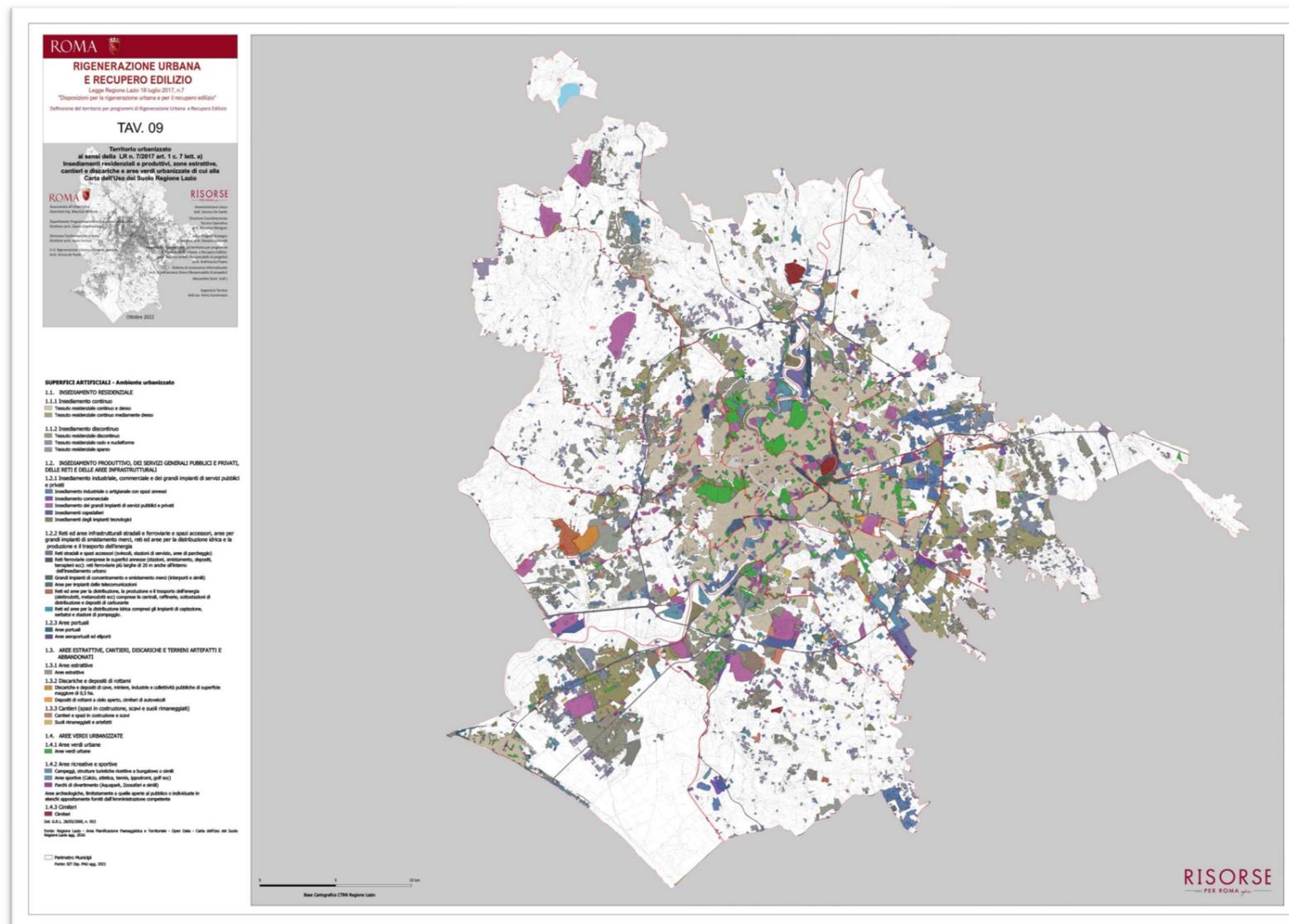
- Cimiteri

Del G.R.L. 28/03/2000, n. 953

Fonte: Regione Lazio - Area Pianificazione Paesaggistica e Territoriale - Open Data - Carta dell'Uso del Suolo Regione Lazio agg. 2016

□ Perimetro Municipi

Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



Carta dell'Uso del Suolo Regione Lazio

Territorio urbanizzato (1) ai sensi della LR n. 7/2017 art. 1 comma 7;lett. b) e lett. c

Territorio trasformato in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici - LR n. 7/2017 art. 1 comma 7 lett. b)

Componenti SR 1:5.000-1:10.000 e rif. Artt. NTA PRG

CITTA' STORICA

Tessuti

- T1 - Tessuti di origine medievale Art.26
- T2 - Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria Art.27
- T3 - Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca Art.28
- T4 - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato Art.29
- T5 - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia pianiforme Art.30
- T6 - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue Art.31
- T7 - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia pianiforme Art.32
- T8 - Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario Art.33
- T9 - Edifici isolati Art.34
- T10 - Facciate storiche isolate Art.35

Edifici e complessi speciali

- CAM - Centro archeologico monumentale Art.37
- C1 - Caselli architettonici e urbani Art.38
- C2 - Ville storiche Art.39
- C3 - Grandi attrezzature ed impianti post-unitari Art.40
- C4 - Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico o monumentale Art.41

Spazi aperti

- CA - Spazi configurati Art.42
- CA1 - Spazi verdi conformati dal costruito Art.42
- CA2 - Verde di arretrato Art.42
- CA3 - Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero Art.42
- CA4 - Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica Art.42
- CA5 - Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale Art.42

CITTA' CONSOLIDATA

- T1 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa Art.46
- T2 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa Art.47
- T3 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera Art.48
- Verde privato Art.49

SERVIZI

- Verde privato attrezzato Art.57
- Servizi privati Art.58
- Cimiteri Art.59
- Cinemat. Art.63-64
- Aerporti Art.89-100

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

- Ferrovie nazionali, metropolitane e in esercizio, aree di risetto Art.83-94
- Metropolitane Art.89-94
- Stazioni Art.89-94
- Strade Art.95-99-91-92-93
- Nodi di scambio Art.95
- Reti

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

- Infrastrutture tecnologiche Art.102

Territorio trasformabile secondo le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e Aree per standard urbanistici (2) - LR n. 7/2017 art. 1 comma 7 lett. c)

Componenti SR 1:5.000-1:10.000 e rif. Artt. NTA PRG

CITTA' STORICA

Ambiti di valorizzazione della Città storica

- Ambiti di valorizzazione tipo A - Spazi aperti di valore ambientale Art.43
- Ambiti di valorizzazione tipo B - Tessuti, edifici e spazi aperti Art.43
- Ambiti di valorizzazione tipo C - Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali Art.43
- Ambiti di valorizzazione tipo D - Oasi Lidi Art.43

CITTA' CONSOLIDATA

Programmi integrati Art.50

CITTA' DA RISTRUTTURARE

- Programmi integrati prevalentemente residenziali Art.51
- Tessuti prevalentemente residenziali Art.52
- Programmi integrati prevalentemente per attività Art.53
- Tessuti prevalentemente per attività Art.52
- Spazi pubblici da qualificare Art.66
- Programmi di recupero urbano Art.54
- Nodi di edilizia esistente da recuperare Art.55

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

- Ambiti di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziali Art.57-58
- Ambiti di trasformazione ordinaria integrati Art.57-59
- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Art.62
- Programmi integrati prevalentemente residenziali Art.60
- Programmi integrati prevalentemente per attività Art.60

PROGETTI STRUTTURANTI

- Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita Art.65
- Centralità urbane e metropolitane da pianificare Art.65
- Centralità locali Art.66
- Spazi pubblici da qualificare Art.66

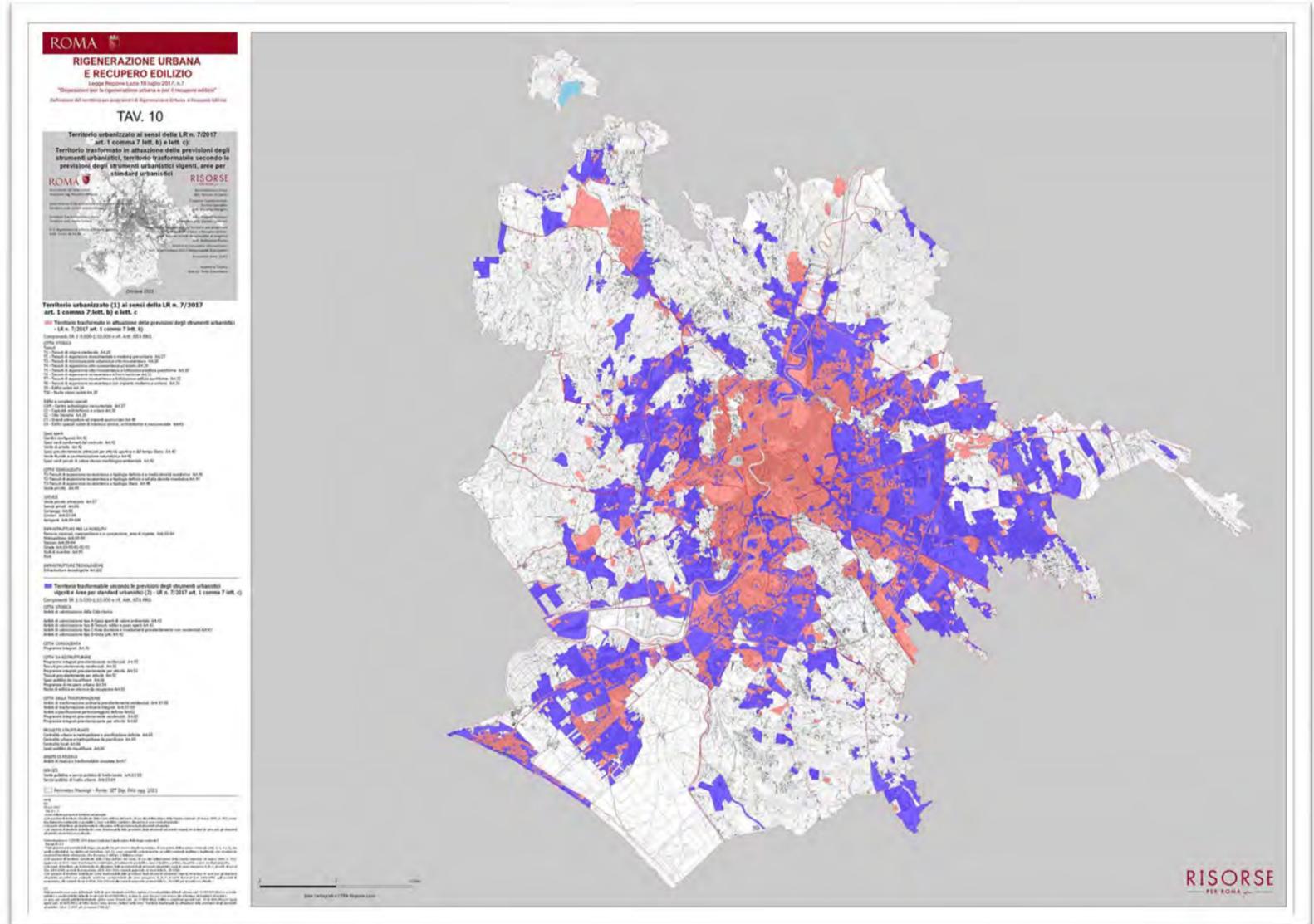
AMBITI DI RISERVA

- Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata Art.67

SERVIZI

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale Art.83-85
- Servizi pubblici di livello urbano Art.83-89

Perimetro Municipi - Fonte: SET Dip. PAU agg. 2021



Territorio trasformato in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici
Territorio trasformabile secondo gli strumenti urbanistici vigenti

Le fonti di riferimento, utilizzate per la raccolta dati necessari alla compilazione degli elaborati grafici, sono:

– *Aree naturali protette:*

PTPR Regione Lazio ¹⁸ approvato con DCR n.5 del 21.04.2021 - Dataset rettificato con DGR n. 228 del 21.04.2022 e DGR n. 670 del 02.08.2022;

– *Aree sottoposte a vincolo paesaggistico:*

"Carta dei Beni Culturali e Paesaggistici" - SIT Dip. PAU agg. 2021;

– *Parchi Agricoli:*

PRG 2008 Elaborato prescrittivo "Rete ecologica", "ampliamento Arrone Galeria" perimetrazione allegata alla DAC n. 84 del 10.08.2021;

– *Agro romano:*

PRG 2008 Elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole 1:10.000";

– *Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata:*

PRG 2008 Elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole 1:10.000";

– *Aree agricole della Campagna romana e delle Bonifiche agrarie:*

PTPR Regione Lazio ¹⁸ approvato con DCR n.5 del 21.04.2021 - Dataset rettificato con DGR n. 228 del 21.04.2022 e DGR n. 670 del 02.08.2022;

– *Paesaggio degli Insediamenti Urbani:*

PTPR Regione Lazio ¹⁸ approvato con DCR n.5 del 21.04.2021 - Dataset rettificato con DGR n. 228 del 21.04.2022 e DGR n. 670 del 02.08.2022;

– *Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione:*

PTPR Regione Lazio ¹⁸ approvato con DCR n.5 del 21.04.2021 - Dataset rettificato con DGR n. 228 del 21.04.2022 e DGR n. 670 del 02.08.2022;

– *Insediamenti urbani storici:*

PTPR Regione Lazio ¹⁸ approvato con DCR n.5 del 21.04.2021 - Dataset rettificato con DGR n. 228 del 21.04.2022 e DGR n. 670 del 02.08.2022;

– *Carta dell'Uso del Suolo Regione Lazio (Del. GRL 28 marzo 2000, n. 953):*

Regione Lazio - Area Pianificazione Paesaggistica e Territoriale - Open Data - Carta dell'Uso del Suolo Regione Lazio agg. 2016;

– *Territorio urbanizzato ai sensi della LR 7/2017 art. 1 comma 7 lett. b) e lett c):*

PRG 2008 Elaborati prescrittivi "Sistemi e Regole 1:5.000" e "Sistemi e Regole 1:10.000";

– *Perimetro Municipi*

SIT Dip. PAU agg. 2021.

Si fa presente che, facendo riferimento le attività illustrate alla disciplina urbanistica del PRG 2008, in sede di pianificazione dei singoli interventi, dovrà essere verificata in dettaglio l'eventuale sussistenza di ulteriori procedimenti sopravvenuti successivamente all'entrata in vigore del PRG vigente.

Le tavole sono rappresentate su Carta Tecnica Regionale anno 2014, reperibile sul sito della Regione Lazio OPEN DATA (<http://dati.lazio.it/catalog/dataset>).

¹⁸ Gli elaborati delle attività illustrate sono stati prodotti utilizzando la cartografia in formato vettoriale per sistemi informativi geografici (GIS) del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, rettificato con deliberazione di Giunta Regionale n.228 del 21 aprile 2022

e deliberazione di Giunta Regionale n. 670 del 02 agosto 2022, reperibile sul Geoportale della Regione Lazio (<https://geoportale.regione.lazio.it/maps>).

Nella **SECONDA FASE**, si è proceduto alla stesura degli elaborati di approfondimento analitico (cfr. Elenco elaborati FASE 2 – ANALISI COMPARATIVA DELLA STRUMENTAZIONE REGIONALE E COMUNALE):

- Elab. **“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)”** in cui sono raffrontabili il territorio urbanizzato di cui all’art. 1, comma 7, lett. a) della LR 7/2017 (costituito da insediamenti residenziali e produttivi, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate di cui alla Carta dell’Uso del Suolo Regione Lazio - Del. GRL 28 marzo 2000, n. 953 – cfr. Elab. **“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”**) ed il territorio urbanizzato di cui all’art. 1 comma 7 lett. b) e lett c) della LR 7/2017 (costituito da territorio trasformato in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, territorio trasformabile secondo le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, aree per standard urbanistici – cfr. Elab. **“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”**).

Come emerge dalla comparazione, la Carta dell’Uso del Suolo si estende anche su territori individuati dallo Strumento Urbanistico Generale come Aree agricole e Parchi.

- Elab. **“TAV. 12 – Territorio urbanizzato – LR 7/2017 art. 1 c. 7 lett. a) b) c)”** nel quale è rappresentato mediante un unico inviluppo l’insieme delle aree riferibili al territorio urbanizzato di cui all’art. 1, comma 7, lett. a) lett. b) e lett c) della LR 7/2017 individuate nella Carta dell’Uso del Suolo e nello Strumento Urbanistico Generale.
- Elab. **“TAV. 13 – Territorio urbanizzato non ricadente in Aree naturali protette”** in cui è rappresentato il territorio urbanizzato, individuato come specificato dalla LR 7/2017 all’art. 1, comma 7, lett. a) lett. b) e lett. c) - (cfr. Elab. **“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”** ed Elab.

“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”), ad esclusione delle porzioni comprese nel perimetro delle Aree naturali protette, nelle quali non sono consentiti gli interventi di rigenerazione urbana come previsto all’art. 1, comma 2, lett. b) della legge.

- Elab. **“TAV. 14 – Territorio urbanizzato non ricadente in Insediamenti Urbani Storici o in Aree naturali protette”** in cui è rappresentato il territorio urbanizzato, individuato come specificato dalla LR 7/2017 all’art. 1, comma 7, lett. a) lett. b) e lett c) - (cfr. Elab. **“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”** ed Elab. **“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”**), ad esclusione delle porzioni comprese nel perimetro delle aree individuate come Insediamenti Urbani Storici (tav. B – PTPR), ove non si applicano le disposizioni degli artt. 2 e 3 della LR 7/2017 secondo quanto specificato all’art. 2, comma 8 e all’art. 3, comma 7, o in Aree naturali protette, nelle quali non sono consentiti gli interventi di rigenerazione urbana come previsto all’art. 1, comma 2, lett. b) della legge.
- Elab. **“TAV. 15 – Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A - PTPR) – LR 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)”** nel quale la sovrapposizione fra le porzioni di territorio rappresentate negli Elaborati **“TAV. 01 – Aree naturali protette”**, **“TAV. 06 – Sistemi ed ambiti del paesaggio - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A – PTPR)”** e **“TAV. 12 – Territorio urbanizzato – LR 7/2017 art. 1 c. 7 lett. a) b) c)”** consente di distinguere, in osservanza a quanto prescritto all’art. 1, comma 2, lett. b), le Aree naturali protette (come definite dalla Legge 394/1991 e dalla LR 29/1997), ove non è possibile applicare le disposizioni della LR 7/2017, dalle Aree naturali protette ricadenti nel Territorio urbanizzato di cui all’art. 1 c. 7 lett. a) b) c) della LR 7/2017 individuate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), nelle quali sono invece consentiti gli interventi di

rigenerazione urbana fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla Legge Regionale 6 ottobre 1997, n. 29 "Norme in materia di aree naturali protette regionali" e s.m.i.

- Elab. **"TAV. 16 – Zone Territoriali Omogenee E (DM 1444/1968) classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A - PTPR) o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (tav. A - PTPR) – LR 7/2017 art. 1, c. 2, lett. c)"** nel quale, mediante lettura congiunta degli Elaborati **"TAV. 03 – Zone Territoriali Omogenee E ai sensi del DM 1444/1968"**, **"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)"** e **"TAV. 12 – Territorio urbanizzato – LR 7/2017 art. 1 c. 7 lett. a) b) c)"** è possibile individuare le zone territoriali omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ricadenti nel Territorio urbanizzato di cui all'art. 1 c. 7 lett. a) b) c) della LR 7/2017, classificate dal PTPR come Paesaggio degli Insediamenti Urbani o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, nelle quali è possibile applicare, secondo quanto prescritto all'art. 1, comma 2, lett. c), le disposizioni di cui agli artt. 2¹⁹– 3 – 4 della LR 7/2017, fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4 della Legge Regionale 26 giugno 1997, n. 22 "Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione" e s.m.i.

¹⁹ Nella Circolare esplicativa (Del. G.R.L. n.867/2017) si specifica che nelle zone territoriali omogenee E sono consentiti gli interventi di cui all'art. 2 - Programmi di rigenerazione urbana, in cui si fa esplicito riferimento ai programmi di

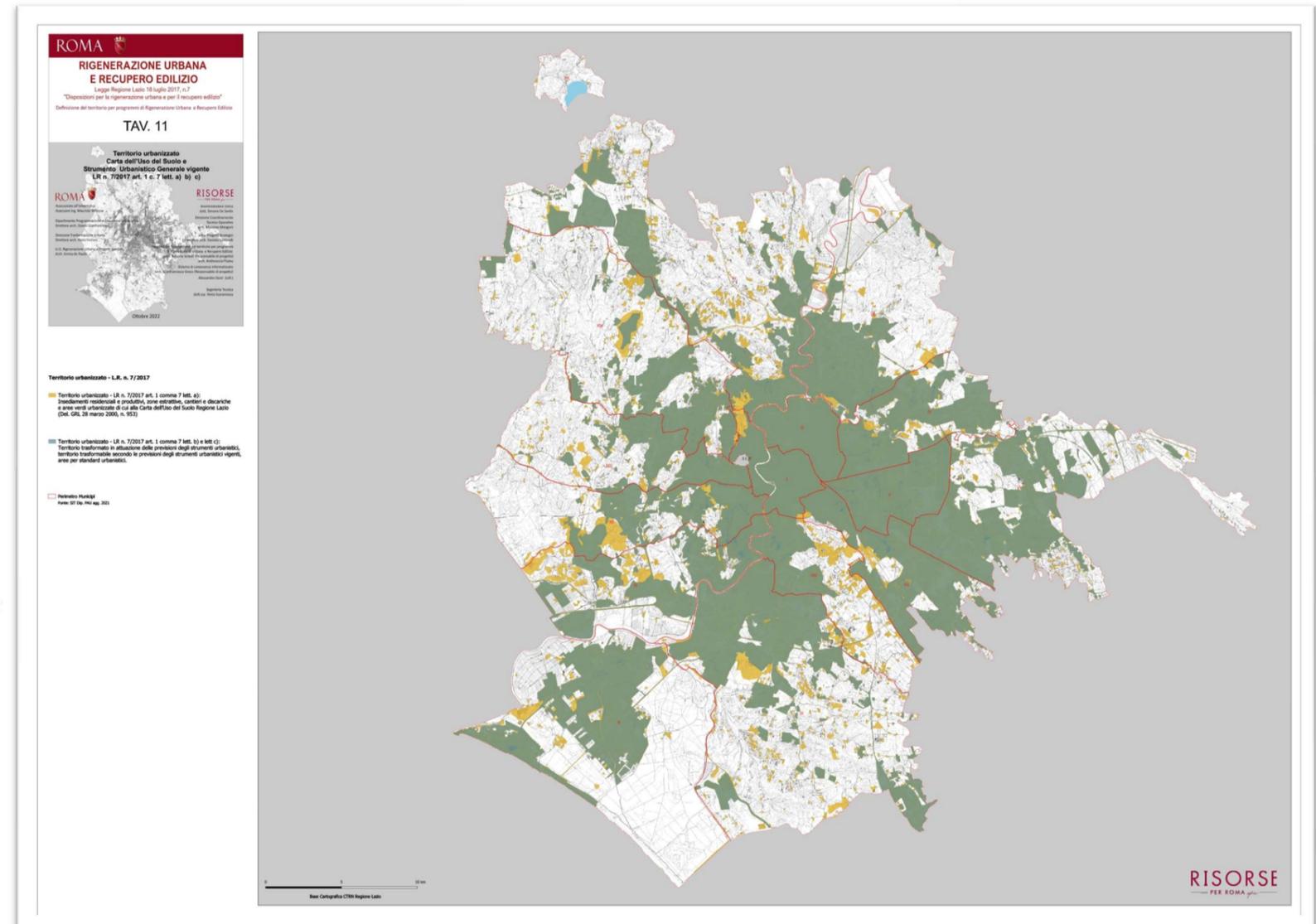
intervento o di recupero della LR 22/1997, che possono comprendere anche zone agricole di scarso pregio e contermini ai perimetri urbani) della LR 7/2017.

Territorio urbanizzato - L.R. n. 7/2017

 Territorio urbanizzato - LR n. 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
(Del. GRL 28 marzo 2000, n. 953)

 Territorio urbanizzato - LR n. 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.

 Perimetro Municipi
Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



**Territorio urbanizzato:
Carta dell'Uso del Suolo – Strumento Urbanistico Generale Vigente**

TERRITORIO URBANIZZATO - L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c)

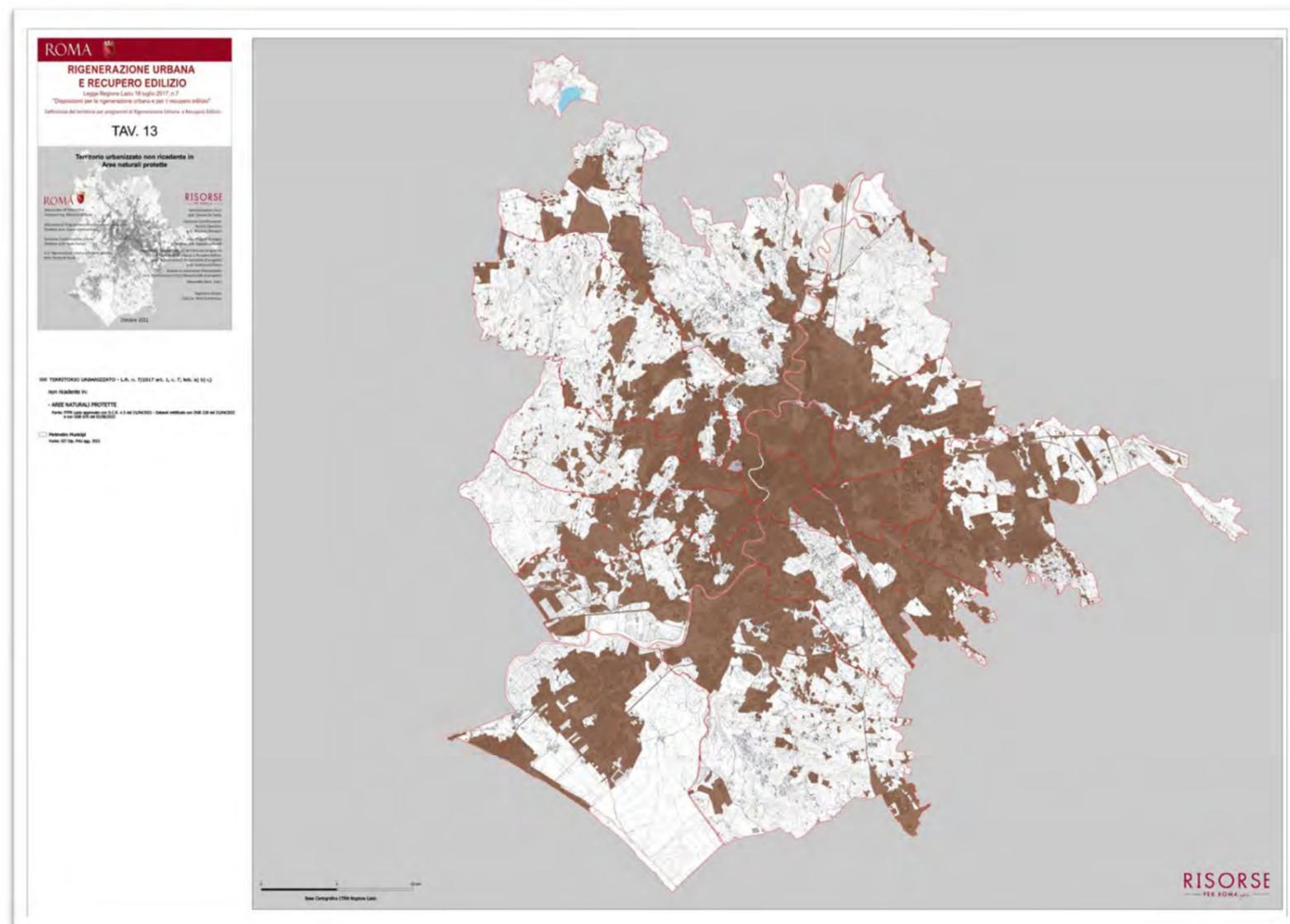
non ricadente in:

- AREE NATURALI PROTETTE

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 - Detsesit rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 6/0 del 02/08/2022

Perimetro Municipi

Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



**Territorio urbanizzato
non ricadente in
Aree naturali protette**

TERRITORIO URBANIZZATO - L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c)

non ricadente in:

- INSEDIAMENTI URBANI STORICI (tav. B – PTPR)

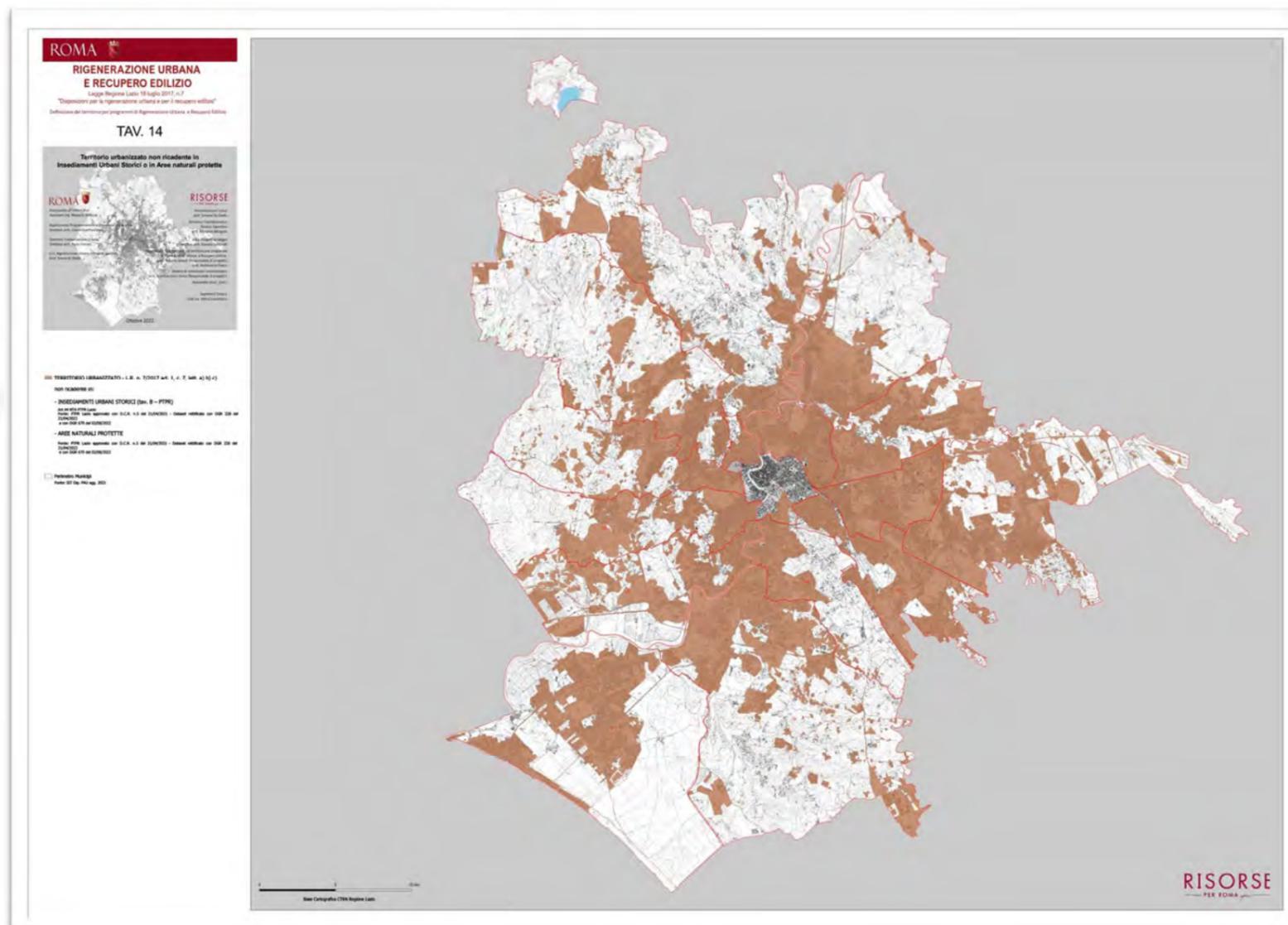
Art.44 RTA PTPR Lazio

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 - Dataset rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022

- AREE NATURALI PROTETTE

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 - Dataset rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022

Perimetro Municipi
Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



**Territorio urbanizzato
non ricadente in
Insediamenti Urbani Storici o in Aree naturali protette**

■ PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A - PTPR)

Art.28 NTA PTPR Lazio

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 - Dataset rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022

▨ AREE NATURALI PROTETTE

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 - Dataset rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022

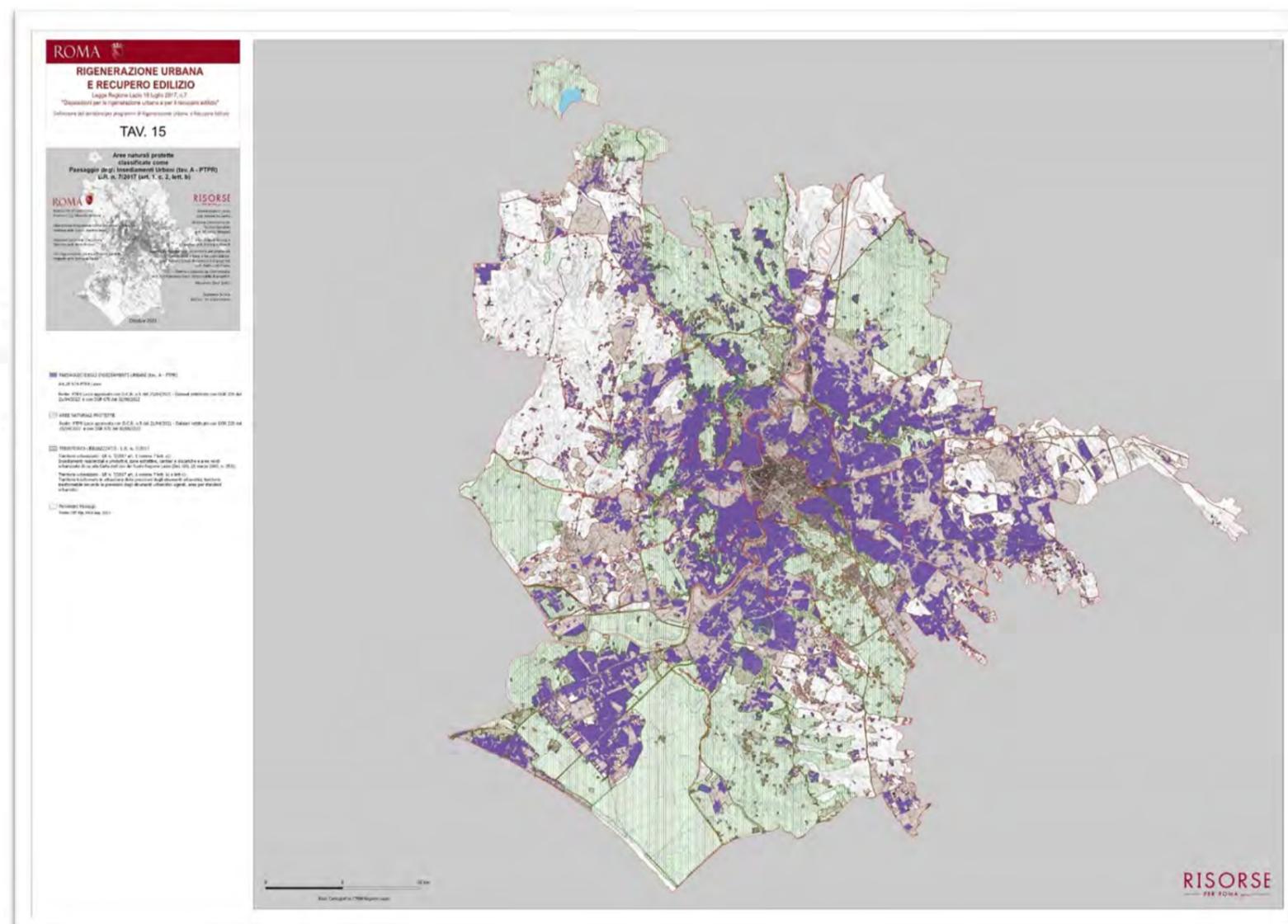
▨ TERRITORIO URBANIZZATO - L.R. n. 7/2017

Territorio urbanizzato - LR n. 7/2017 art. 1 comma 7 lett. a):
Insempiamenti residenziali e produttivi, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate di cui alla Carta dell'Uso del Suolo Regione Lazio (Del. GRL 28 marzo 2000, n. 953);

Territorio urbanizzato - LR n. 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.

▭ Perimetro Municipi

Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



**Are naturali protette
classificate come
Paesaggio degli Insempiamenti Urbani (tav. A - PTPR)**

 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (D.M. 1444/1968)

Parchi Agricoli

Fonte: PRG 2008 Elaborato prescrittivo "Rete ecologica", "ampliamento Arrone Galeria" perimetrazione allegata alla Del. A. C. n. 84/2021.

Agro romano

Fonte: PRG 2008 Elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole 1:10.000"

Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata (fino all'atto di programmazione di cui all'art. 67 NTA PRG)

Fonte: PRG 2008 Elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole 1:10.000"

 PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A - PTPR)

Art.28 NTA PTPR Lazio

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 - Dataset rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022

 PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE (tav. A - PTPR)

Art.29 NTA PTPR Lazio

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 - Dataset rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022

Secondo quanto precisato nella Circolare Esplicativa (Del. G.R.L. n.867/2017) «Nelle Zone omogenee E sono consentiti gli interventi di cui all'art. 6 e all'art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana, in cui si fa esplicito riferimento ai programmi di intervento o di recupero della L.R. n. 22/1997, che possono comprendere anche zone agricole di scarso pregio e contermini ai perimetri urbani) della L.R. n. 7/2017»

 TERRITORIO URBANIZZATO - L.R. n. 7/2017

Territorio urbanizzato - LR n. 7/2017 art. 1 comma 7 lett. a):

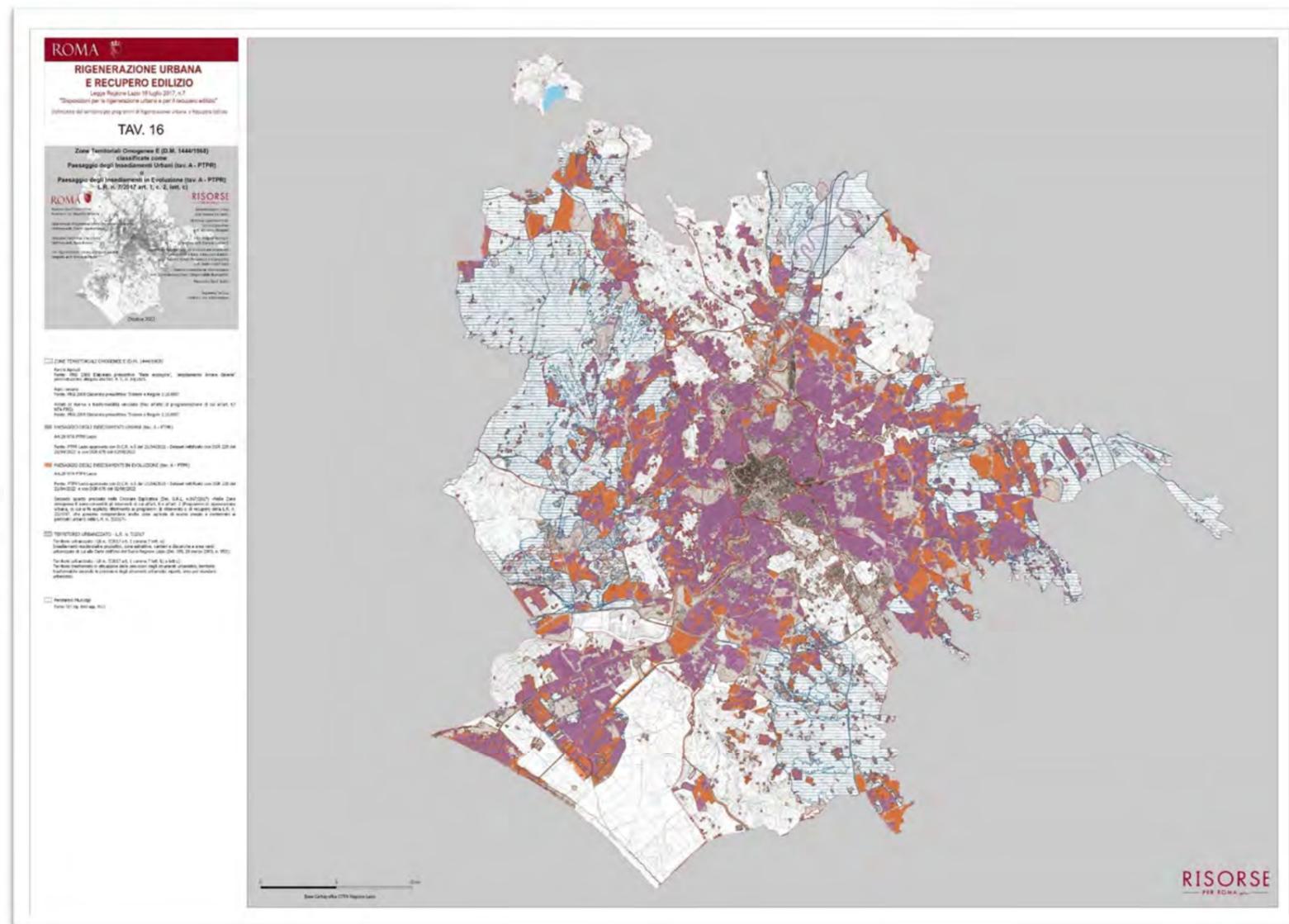
Insempi residenziali e produttivi, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate di cui alla Carta dell'Uso del Suolo Regione Lazio (Del. GRL 28 marzo 2000, n. 953);

Territorio urbanizzato - LR n. 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.

 Perimetro Municipi

Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



Zone Territoriali Omogenee E
classificate come
Paesaggio degli Insempi Urbani o Paesaggio degli Insempi in Evoluzione (tav. A - PTPR)

Nella **TERZA FASE** si è proceduto alla stesura degli elaborati relativi al campo di applicazione per l'art. 2 (Programmi di Rigenerazione Urbana), l'art. 3 (Ambiti Territoriali di Riqualificazione e Recupero Edilizio), l'art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici), l'art. 5 (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici) e l'art. 6 (Interventi diretti) della LR 7/2017 (cfr. Elenco elaborati INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA LR 7/2017 - FASE 3 - TRASPOSIZIONE DELLE DISPOSIZIONI).

Con riferimento alle porzioni di territorio rappresentate nelle carte tematiche finora descritte si ottengono i seguenti elaborati, articolati secondo tre distinte sezioni corrispondenti agli interventi disciplinati rispettivamente dagli artt. 2 – 3, art. 4, artt. 4 – 5.

Per gli ambiti di applicazione dell'art. 2 "Programmi di Rigenerazione Urbana" e art. 3 "Ambiti Territoriali di Riqualificazione e Recupero Edilizio" (cfr. Elenco elaborati 3.1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 2 – 3) sono stati predisposti gli elaborati:

- Elab. "**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 (DM 1444/1968) classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione**" in cui sono riportate contestualmente le aree evidenziate in dettaglio nell'Elaborato "**TAV. 14 – Territorio urbanizzato non ricadente in Insediamenti Urbani Storici o in Aree naturali protette**" e le aree ricadenti nel Territorio urbanizzato di cui all'art. 1 c. 7 lett. a) b) c) della LR 7/2017 individuate nelle "**TAV. 15 – Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A - PTPR) – LR 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)**" e "**TAV. 16 – Zone Territoriali Omogenee E (DM 1444/1968) classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A - PTPR) o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (tav. A - PTPR) – LR 7/2017 art. 1, c. 2, lett. c)**", comprese le zone territoriali omogenee E non classificate nella tav. A del PTPR come Paesaggio degli Insediamenti Urbani o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione.
- Elab. "**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**" nel quale sono rappresentate mediante unica campitura le

aree costituenti la "**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 (DM 1444/1968) classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione**".

Gli ambiti in cui è consentita l'applicazione degli artt. 2 e 3 della LR 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7 sono:

– TERRITORIO URBANIZZATO

individuato come specificato dalla LR 7/2017 art. 1, comma 7, lett. a) b) c):

- porzioni di territorio classificate come "*insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate*" nella Carta dell'Uso del Suolo di cui alla Del. GR Lazio 28 marzo 2000, n. 953, e successivo aggiornamento del 2016 (cfr. Elab. "**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**");
- aree trasformate o trasformabili -incluse le aree per gli standard ancorché non realizzati- secondo le previsioni degli strumenti urbanistici: Piano Regolatore Generale, varianti, piani attuativi, accordi di programma, art. 8 DPR 160/2010, LR 28/1980 (cfr. Elab. "**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**")

non ricadente in:

- INSEDIAMENTI URBANI STORICI o in
- AREE NATURALI PROTETTE

come specificato dalla LR 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c) - art. 2, c. 8 - art. 3, c. 7 - art. 1, c. 2, lett. b) - (cfr. Elab. "**TAV. 14 – Territorio urbanizzato non ricadente in Insediamenti Urbani Storici o in Aree naturali protette**");

- AREE NATURALI PROTETTE ricadenti nel Territorio urbanizzato di cui all'art. 1 c. 7 lett. a) b) c) della LR 7/2017 classificate nel PTPR come PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI

URBANI, come specificato dalla LR 7/2017 art. 1, comma 2, lett. b) (cfr. Elab. “TAV. 15 – Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A - PTPR) – LR 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)”);

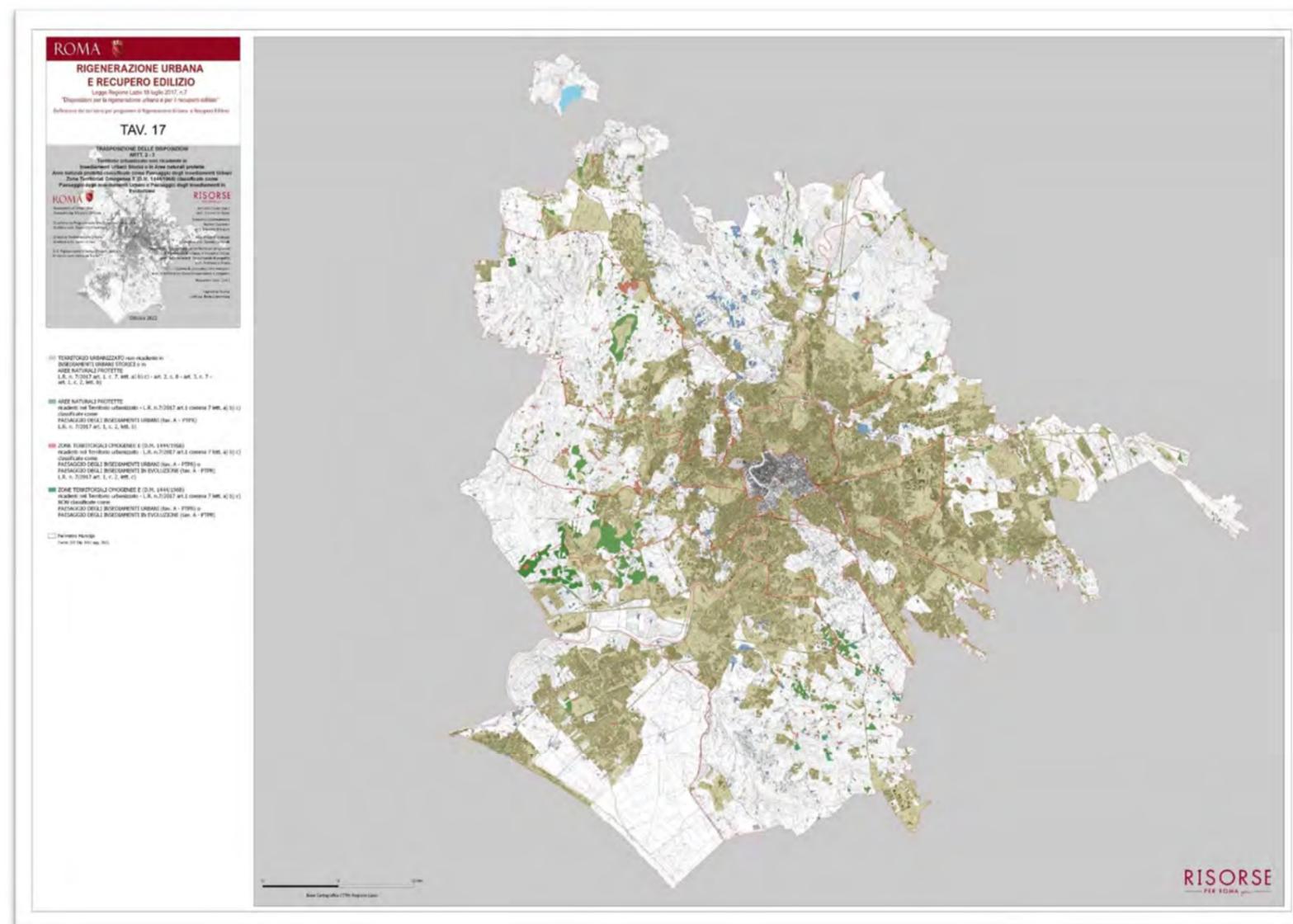
– ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E” (DM 1444/1968) ricadenti nel Territorio urbanizzato di cui all'art. 1 c. 7 lett. a) b) c) della LR 7/2017 classificate nel PTPR come PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI o PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE, come specificato dalla LR 7/2017 art. 1, comma 2, lett. c) (cfr. Elab. “TAV. 16 – Zone Territoriali Omogenee E (DM 1444/1968) classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A - PTPR) o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (tav. A - PTPR) – LR 7/2017 art. 1, c. 2, lett. c)”).

- Elab. **“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.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.)”** in cui sono distinte le porzioni di territorio di cui alla “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” sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 nelle quali, come previsto all’art. 1, comma 3 della LR 7/2017, gli interventi sugli edifici sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall’art. 149 del medesimo decreto legislativo e dall’allegato A al DPR n.31/2017.

Nelle AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA, rappresentate nella “TAV. 05 – Aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta”, sono consentiti -secondo quanto disposto dall’art. 1, comma 2, lett. a) LR 7/2017- esclusivamente interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori delle medesime aree.

- **TERRITORIO URBANIZZATO non ricadente in INSEDIAMENTI URBANI STORICI o in AREE NATURALI PROTETTE**
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c) - art. 2, c. 8 - art. 3, c. 7 - art. 1, c. 2, lett. b)
- **AREE NATURALI PROTETTE**
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c)
classificate come
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A – PTPR)
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)
- **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (D.M. 1444/1968)**
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c)
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)
- **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (D.M. 1444/1968)**
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c)
NON classificate come
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A - PTPR) o
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE (tav. A - PTPR)

 Perimetro Municipi
Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



ARTT. 2-3 - TRASPOSIZIONE DELLE DISPOSIZIONI

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 classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

TERRITORIO IN CUI E' CONSENTITA L'APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 2 E 3 DELLA L.R. 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7

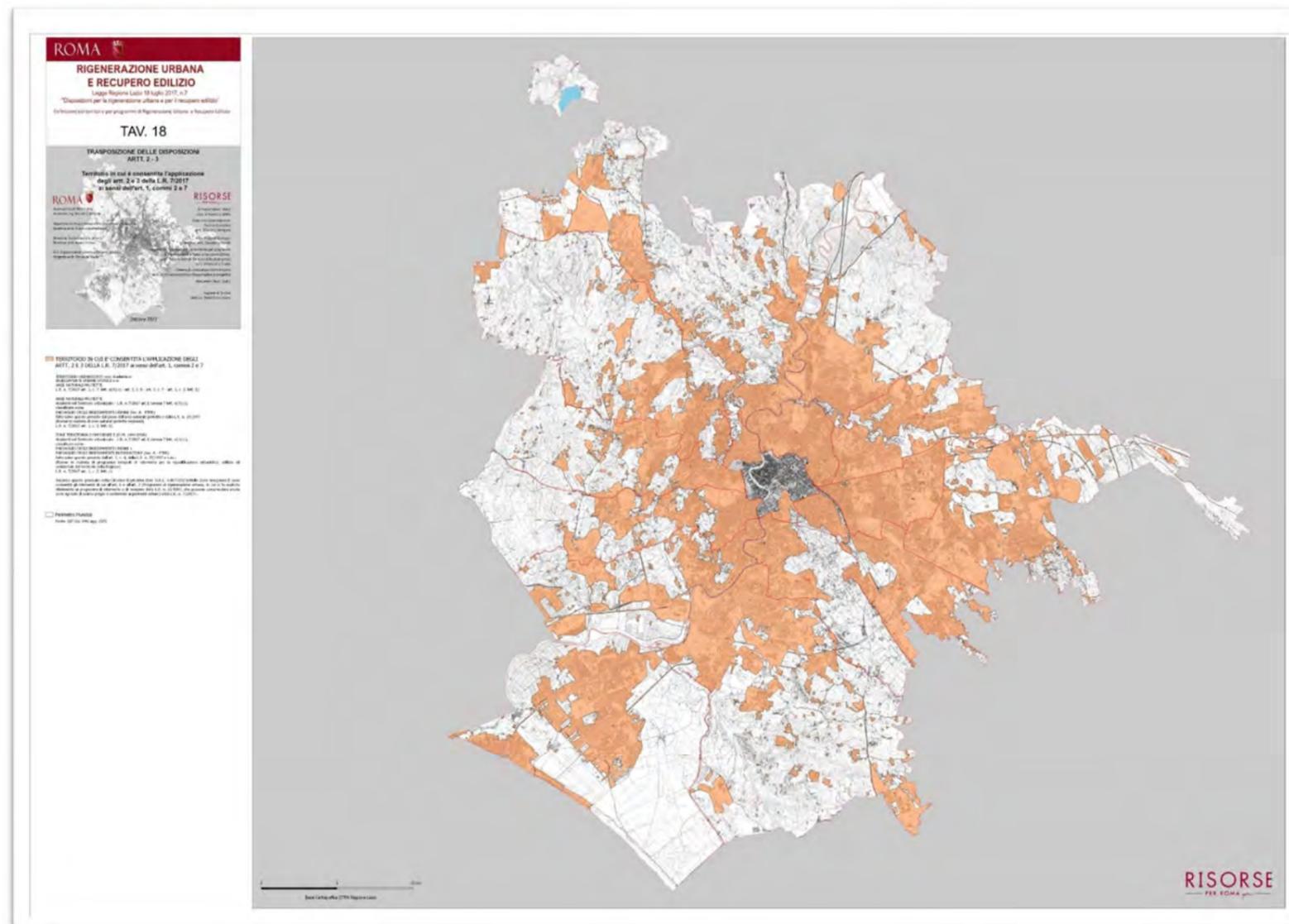
TERRITORIO URBANIZZATO non ricadente in
INSEDIAMENTI URBANI STORICI o in
AREE NATURALI PROTETTE
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c) - art. 2, c. 8 - art. 3, c. 7 - art. 1, c. 2, lett. b)

AREE NATURALI PROTETTE
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c),
classificate come
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A - PTPR)
fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla L.R. n. 29/1997
(Norme in materia di aree naturali protette regionali)
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (D.M. 1444/1968)
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c),
classificate come
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI o
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE (tav. A - PTPR)
fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, c. 4, della L.R. n. 22/1997 e s.m.i.
(Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed
ambientale del territorio della Regione)
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. c)

Secondo quanto precisato nella Circolare Esplicativa (Del. G.R.L. n.867/2017)«Nelle Zone omogenee E sono
consentiti gli interventi di cui all'art. 6 e all'art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana, in cui si fa esplicito
riferimento ai programmi di intervento o di recupero della L.R. n. 22/1997, che possono comprendere anche
zone agricole di scarso pregio e contermini ai perimetri urbani) della L.R. n. 7/2017».

 Perimetro Municipi
Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



ARTT. 2-3 - TRASPOSIZIONE DELLE DISPOSIZIONI

Territorio in cui è consentita l'applicazione degli artt. 2 e 3 della LR 7/2017

TERRITORIO IN CUI E' CONSENTITA L'APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 2 E 3 DELLA L.R. 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7

TERRITORIO URBANIZZATO non ricadente in
INSEDIAMENTI URBANI STORICI o in
AREE NATURALI PROTETTE
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c) - art. 2, c. 8 - art. 3, c. 7 - art. 1, c. 2, lett. b)

AREE NATURALI PROTETTE
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c),
classificate come
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A - PTPR)
fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla L.R. n. 29/1997
(Norme in materia di aree naturali protette regionali)
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (D.M. 1444/1968)
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c),
classificate come
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI o
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE (tav. A - PTPR)
fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, c. 4, della L.R. n. 22/1997 e s.m.i.
(Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed
ambientale del territorio della Regione)
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. c)

Secondo quanto precisato nella Circolare Esplicativa (Del. G.R.L. n.867/2017)«Nelle Zone omogenee E sono
consentiti gli interventi di cui all'art. 6 e all'art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana, in cui si fa esplicito
riferimento ai programmi di intervento o di recupero della L.R. n. 22/1997, che possono comprendere anche
zone agricole di scarso pregio e contermini ai perimetri urbani) della L.R. n. 7/2017».

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO (D.Lgs. n. 42/2004)

Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 gli interventi
sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i,
fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al DPR n.31/2017
(L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 3).

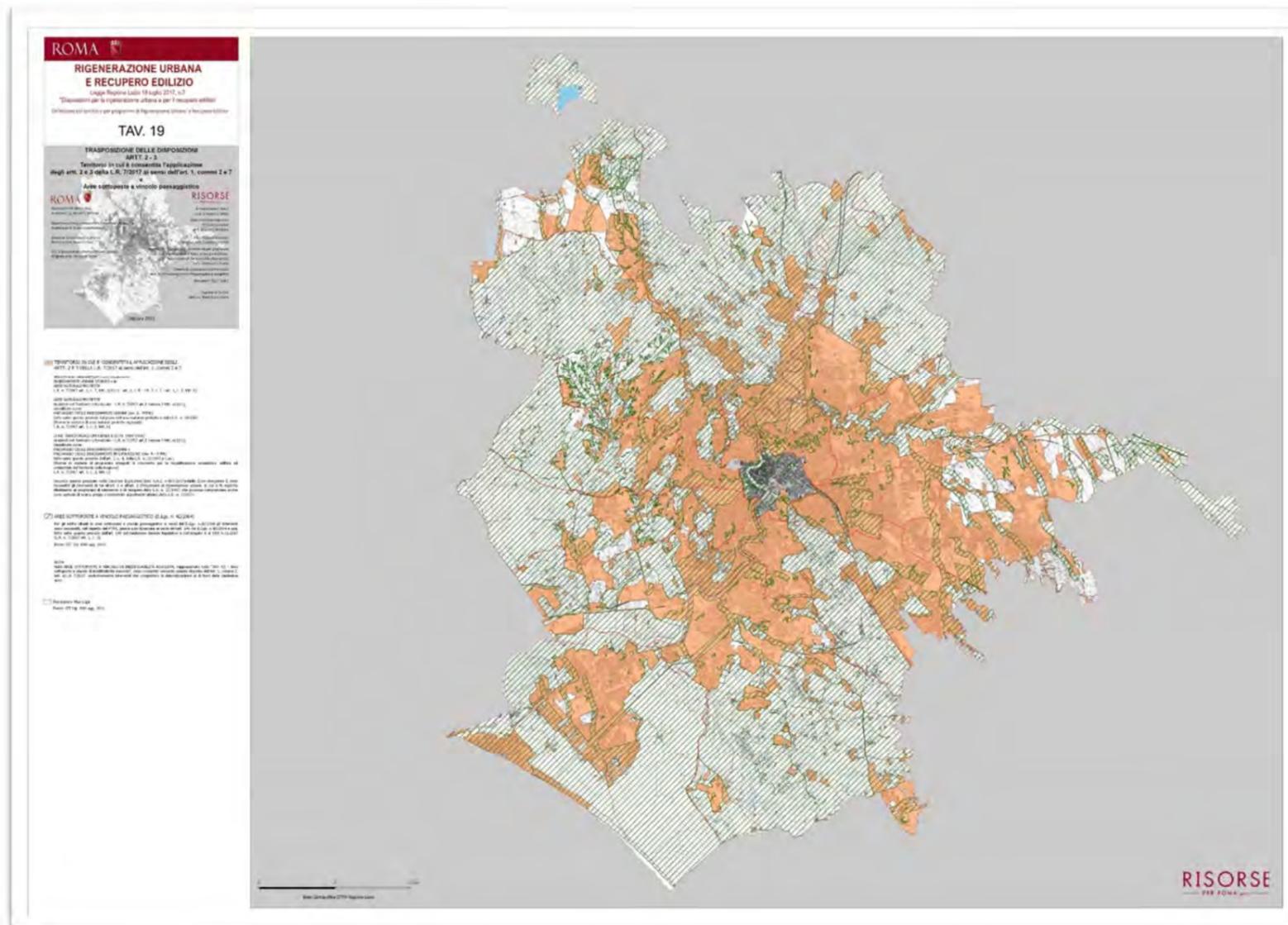
Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021

NOTA

Nelle AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA, rappresentate nella "TAV. 05 - Aree
sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta", sono consentiti -secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 2,
lett. a) LR 7/2017- esclusivamente interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori delle medesime
aree.

Perimetro Municipi

Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



ARTT. 2-3 - TRASPOSIZIONE DELLE DISPOSIZIONI

Territorio in cui è consentita l'applicazione degli artt. 2 e 3 della LR 7/2017
Aree sottoposte a vincolo paesaggistico

Per gli ambiti di applicazione dell'art. 4 "Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici" (cfr. Elenco elaborati 3.2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI APPLICAZIONE DELL'ART.

4) sono stati predisposti gli elaborati:

- Elab. "**TAV. 20 – Territorio urbanizzato non ricadente in Aree naturali protette - Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Zone Territoriali Omogenee E (DM 1444/1968) classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione**" in cui sono riportate contestualmente le aree evidenziate in dettaglio negli Elaborati "TAV. 13 – Territorio urbanizzato non ricadente in Aree naturali protette" e le aree ricadenti nel Territorio urbanizzato di cui all'art. 1 c. 7 lett. a) b) c) della LR 7/2017 individuate nelle "TAV. 15 – Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A - PTPR) – LR 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)" e "TAV. 16 – Zone Territoriali Omogenee E (DM 1444/1968) classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A - PTPR) o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (tav. A - PTPR) – LR 7/2017 art. 1, c. 2, lett. c)", comprese le zone territoriali omogenee E non classificate nella tav. A del PTPR come Paesaggio degli Insediamenti Urbani o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione.

- Elab. "**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)**" nel quale sono rappresentate mediante unica campitura le aree costituenti la "TAV. 20 – Territorio urbanizzato non ricadente in Aree naturali protette - Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Zone Territoriali Omogenee E (DM 1444/1968) classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione".

Sono individuate con specifica perimetrazione le aree ricadenti in Insediamenti Urbani Storici del PTPR e in zone territoriali omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 ove, come precisato all'art. 4 c. 3 della LR 7/2017, i comuni possono limitare gli interventi previsti dall'articolo stesso.

Gli ambiti in cui è consentita l'applicazione dell'art. 4 della LR 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7 sono:

- TERRITORIO URBANIZZATO

individuato come specificato dalla LR 7/2017 art. 1, comma 7, lett. a) b) c):

- porzioni di territorio classificate come "*insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate*" nella Carta dell'Uso del Suolo di cui alla Del. GR Lazio 28 marzo 2000, n. 953, e successivo aggiornamento del 2016 (cfr. Elab. "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");
- aree trasformate o trasformabili -incluse le aree per gli standard ancorché non realizzati- secondo le previsioni degli strumenti urbanistici: Piano Regolatore Generale, varianti, piani attuativi, accordi di programma, art. 8 DPR 160/2010, LR 28/1980 (cfr. Elab. "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")

non ricadente in:

- AREE NATURALI PROTETTE

come specificato dalla LR 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c) - art. 1, c. 2, lett. b) - (cfr. Elab. "TAV. 13 – Territorio urbanizzato non ricadente in Aree naturali protette");

- AREE NATURALI PROTETTE ricadenti nel Territorio urbanizzato di cui all'art. 1 c. 7 lett. a) b) c) della LR 7/2017 classificate nel PTPR come PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI, come specificato dalla LR 7/2017 art. 1, comma 2, lett. b) (cfr. Elab. "TAV. 15 – Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani (tav. A - PTPR) – LR 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)");
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" (DM 1444/1968) ricadenti nel Territorio urbanizzato di cui all'art. 1 c. 7 lett. a) b) c) della LR 7/2017 classificate nel PTPR come PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI o PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE, come specificato dalla LR 7/2017 art. 1, comma 2, lett. c) (cfr. Elab. "TAV. 16 – Zone Territoriali Omogenee E (DM 1444/1968) classificate come Paesaggio degli

Insedimenti Urbani (tav. A - PTPR) o Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (tav. A - PTPR) – LR 7/2017 art. 1, c. 2, lett. c)).

- Elab. **“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.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.)”** in cui sono distinte le porzioni di territorio di cui alla **“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)”** sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 nelle quali, come previsto all’art. 1, comma 3 della LR 7/2017, gli interventi sugli edifici sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall’art. 149 del medesimo decreto legislativo e dall’allegato A al DPR n.31/2017.

Nelle AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA, rappresentate nella **“TAV. 05 – Aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta”**, sono consentiti -secondo quanto disposto dall’art. 1, comma 2, lett. a) LR 7/2017- esclusivamente interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori delle medesime aree.

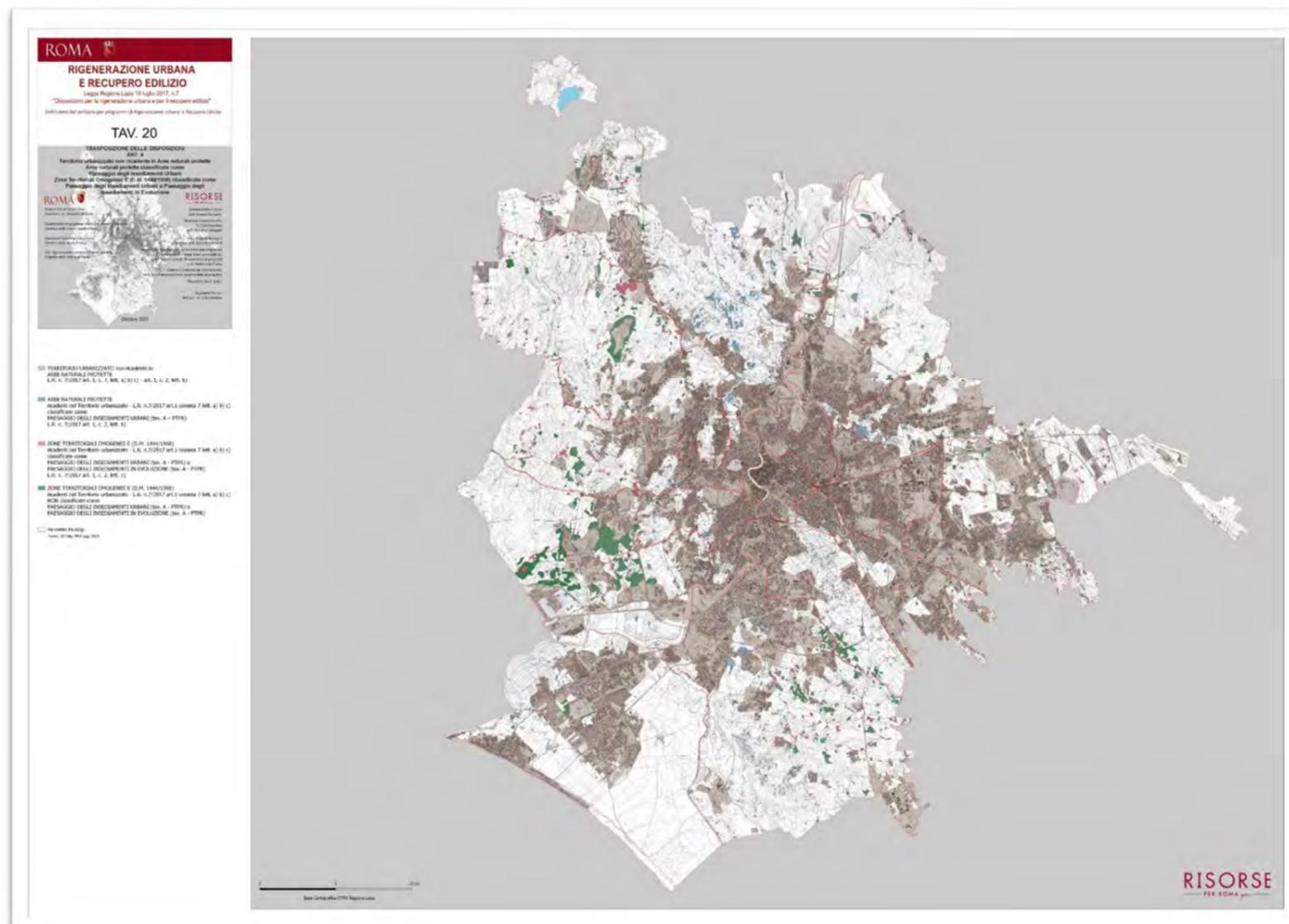
TERRITORIO URBANIZZATO non ricadente in AREE NATURALI PROTETTE
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c) - art. 1, c. 2, lett. b)

AREE NATURALI PROTETTE
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c)
classificate come
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A – PTPR)
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (D.M. 1444/1968)
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c)
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)

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (D.M. 1444/1968)
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c)
NON classificate come
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A - PTPR) o
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE (tav. A - PTPR)

Perimetro Municipi
Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



ART. 4 - TRASPOSIZIONE DELLE DISPOSIZIONI

Territorio urbanizzato non ricadente in Aree naturali protette
Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Inseidiamenti Urbani
Zone Territoriali Omogenee E (DM 1444/1968) classificate come Paesaggio degli Inseidiamenti Urbani o Paesaggio degli Inseidiamenti in Evoluzione

TERRITORIO IN CUI E' CONSENTITA L'APPLICAZIONE DELL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7

TERRITORIO URBANIZZATO non ricadente in AREE NATURALI PROTETTE
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c) - art. 1, c. 2, lett. b)

AREE NATURALI PROTETTE ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c), classificate come PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A - PTPR) fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla L.R. n. 29/1997 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (D.M. 1444/1968) ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c), classificate come PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI o PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE (tav. A - PTPR) fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, c. 4, della L.R. n. 22/1997 e s.m.i. (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. c)

Secondo quanto precisato nella Circolare Esplicativa (Del. G.R.L. n.867/2017)«Nelle Zone omogenee E sono consentiti gli interventi di cui all'art. 6 e all'art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana, in cui si fa esplicito riferimento ai programmi di intervento o di recupero della L.R. n. 22/1997, che possono comprendere anche zone agricole di scarso pregio e contermini ai perimetri urbani) della L.R. n. 7/2017».

INSEDIAMENTI URBANI STORICI (tav. B - PTPR)

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021
Dataset rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022

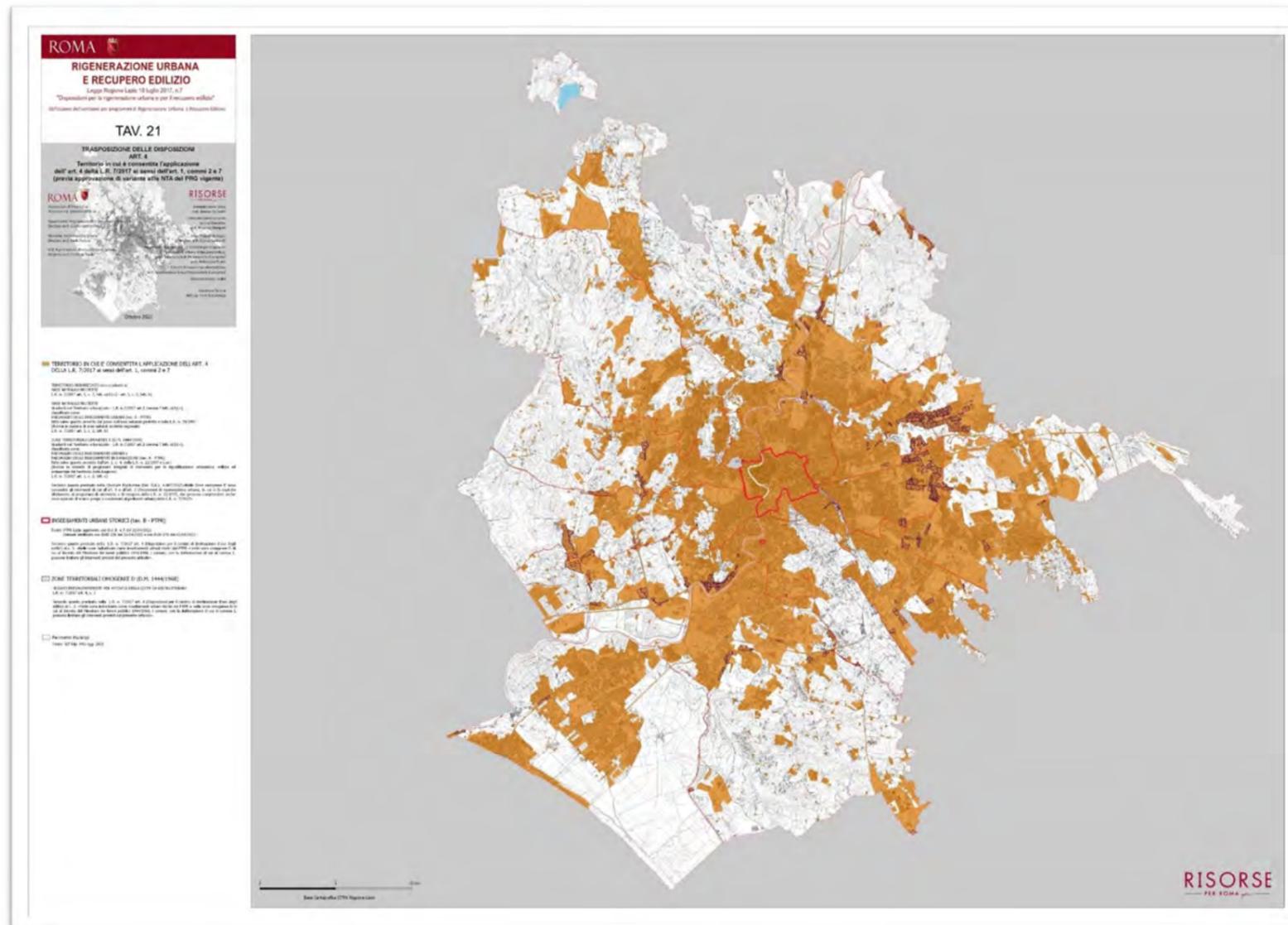
Secondo quanto precisato nella L.R. n. 7/2017 art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) al c. 3. «Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo».

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D (D.M. 1444/1968)

TESSUTI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ DELLA CITTÀ DA RISTRUTTURARE
L.R. n. 7/2017 art. 4, c. 3

Secondo quanto precisato nella L.R. n. 7/2017 art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) al c. 3. «Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo».

Perimetro Municipi
Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



ART. 4 - TRASPOSIZIONE DELLE DISPOSIZIONI

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)

TERRITORIO IN CUI E' CONSENTITA L'APPLICAZIONE DELL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7

TERRITORIO URBANIZZATO non ricadente in AREE NATURALI PROTETTE L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c) - art. 1, c. 2, lett. b)

AREE NATURALI PROTETTE ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c), classificate come PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A - PTPR) fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla L.R. n. 29/1997 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (D.M. 1444/1968) ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c), classificate come PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI o PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE (tav. A - PTPR) fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, c. 4, della L.R. n. 22/1997 e s.m.i. (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. c)

Secondo quanto precisato nella Circolare Esplicativa (Del. G.R.L. n.867/2017)«Nelle Zone omogenee E sono consentiti gli interventi di cui all'art. 6 e all'art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana, in cui si fa esplicito riferimento ai programmi di intervento o di recupero della L.R. n. 22/1997, che possono comprendere anche zone agricole di scarso pregio e contermini ai perimetri urbani) della L.R. n. 7/2017».

INSEDIAMENTI URBANI STORICI (tav. B - PTPR)

Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 Dataset rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022

Secondo quanto precisato nella L.R. n. 7/2017 art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) al c. 3. «Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo».

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D (D.M. 1444/1968)

TESSUTI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITÀ DELLA CITTÀ DA RISTRUTTURARE L.R. n. 7/2017 art. 4, c. 3

Fonte: PRG 2008 Elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole 1:10.000"

Secondo quanto precisato nella L.R. n. 7/2017 art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) al c. 3. «Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo».

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO (D.Lgs. n. 42/2004)

Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 gli interventi sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004 e smi, fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al DPR n.31/2017 (L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 3).

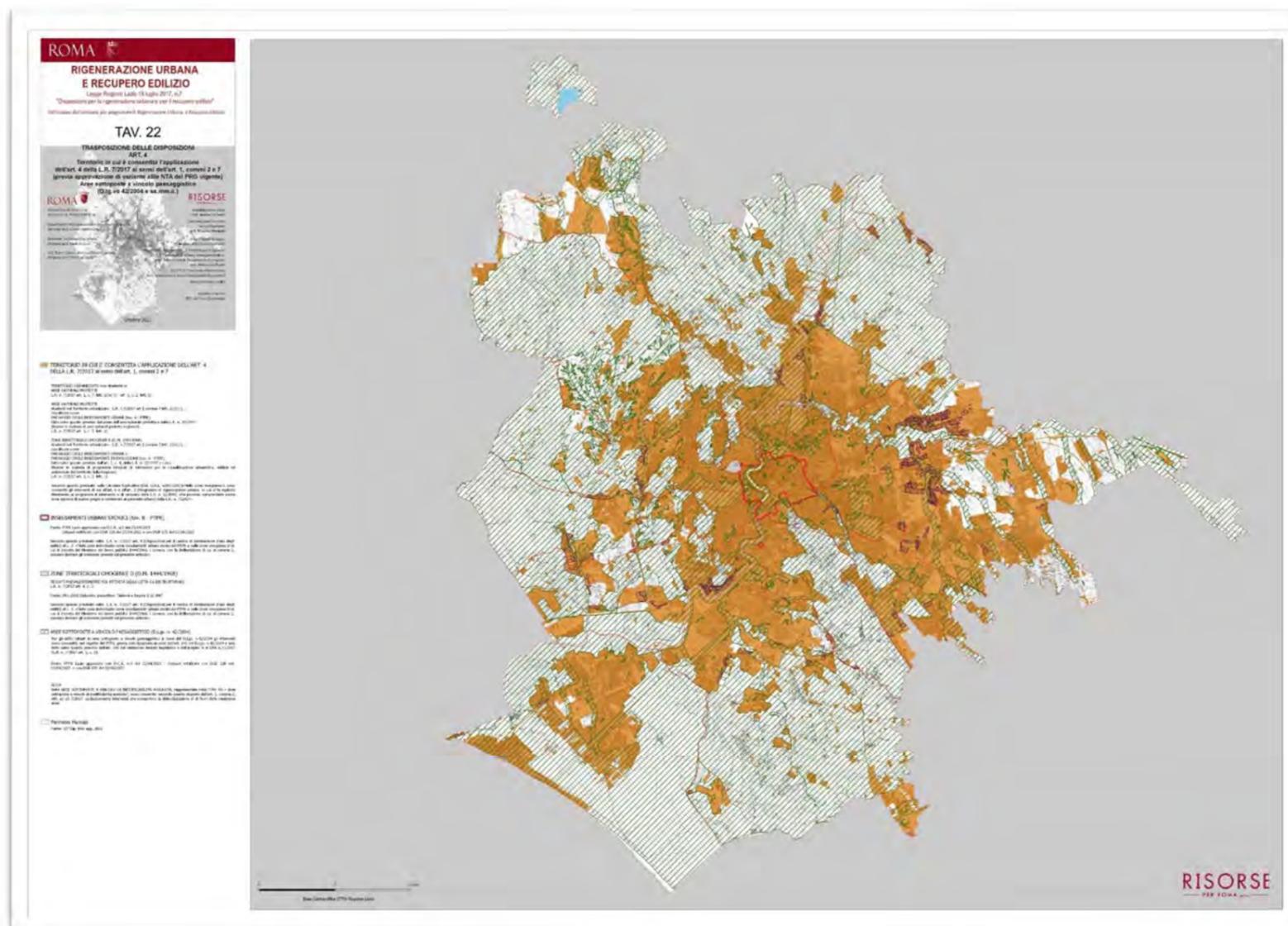
Fonte: PTPR Lazio approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 - Dataset rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e con DGR 670 del 02/08/2022

NOTA

Nelle AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA, rappresentate nella "TAV. 05 - Aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta", sono consentiti -secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 2, lett. a) LR 7/2017- esclusivamente interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori delle medesime aree.

Perimetro Municipi

Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



ART. 4 - TRASPOSIZIONE DELLE DISPOSIZIONI

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.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.)

Per gli ambiti di applicazione dell'art. 5 "Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici" e art. 6 "Interventi diretti" (cfr. Elenco elaborati 3.3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 5 – 6) sono stati predisposti gli elaborati:

- Elab. **"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 (DM 1444/1968)"** in cui sono riportate contestualmente le aree evidenziate in dettaglio negli Elaborati **"TAV. 14 – Territorio urbanizzato non ricadente in Insedimenti Urbani Storici o in Aree naturali protette"** e le aree ricadenti nel Territorio urbanizzato di cui all'art. 1 c. 7 lett. a) b) c) della LR 7/2017 individuate nelle **"TAV. 15 – Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insedimenti Urbani (tav. A - PTPR) – LR 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)"** e **"TAV. 03 – Zone Territoriali Omogenee E ai sensi del DM 1444/1968"**.

- Elab. **"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"** nel quale sono rappresentate mediante unica campitura le aree costituenti la **"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 (DM 1444/1968."**

Gli ambiti in cui è consentita l'applicazione degli artt. 5 e 6 della LR 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7 sono:

– TERRITORIO URBANIZZATO

individuato come specificato dalla LR 7/2017 art. 1, comma 7, lett. a) b) c):

- porzioni di territorio classificate come *"insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate"* nella Carta dell'Uso del Suolo di cui alla Del. GR Lazio 28 marzo 2000, n. 953, e successivo aggiornamento del 2016 (cfr. Elab. **"TAV. 09 – Territorio urbanizzato ai sensi della LR 7/2017 art. 1 comma 7 lett. a): Insedimenti residenziali e produttivi, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate di cui alla Carta dell'Uso del Suolo Regione Lazio"**);

- aree trasformate o trasformabili -incluse le aree per gli standard ancorché non realizzati- secondo le previsioni degli strumenti urbanistici: Piano Regolatore Generale, varianti, piani attuativi, accordi di programma, art. 8 DPR 160/2010, LR 28/1980 (cfr. Elab. **"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"**)

non ricadente in:

- INSEDIAMENTI URBANI STORICI o in
- AREE NATURALI PROTETTE

come specificato LR n. 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c) - art. 5, c. 9 - art. 6, c. 6 - art. 1, c. 2, lett. b) - (cfr. Elab. **"TAV. 14 – Territorio urbanizzato non ricadente in Insedimenti Urbani Storici o in Aree naturali protette"**);

- AREE NATURALI PROTETTE ricadenti nel Territorio urbanizzato di cui all'art. 1 c. 7 lett. a) b) c) della LR 7/2017 classificate nel PTPR come PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI, come specificato dalla LR 7/2017 art. 1, comma 2, lett. b) (cfr. Elab. **"TAV. 15 – Aree naturali protette classificate come Paesaggio degli Insedimenti Urbani (tav. A - PTPR) – LR 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)"**);

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" (DM 1444/1968) quali Parchi agricoli, Agro romano ed Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata (non ancora oggetto di atto di programmazione), come specificato all'art. 107 comma 1, lett. e) delle NTA del PRG vigente (cfr. Elab. **"TAV. 03 – Zone Territoriali Omogenee E ai sensi del DM 1444/1968"**) ricadenti nel Territorio urbanizzato di cui all'art. 1 c. 7 lett. a) b) c) della LR 7/2017, indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla tav. A del PTPR.

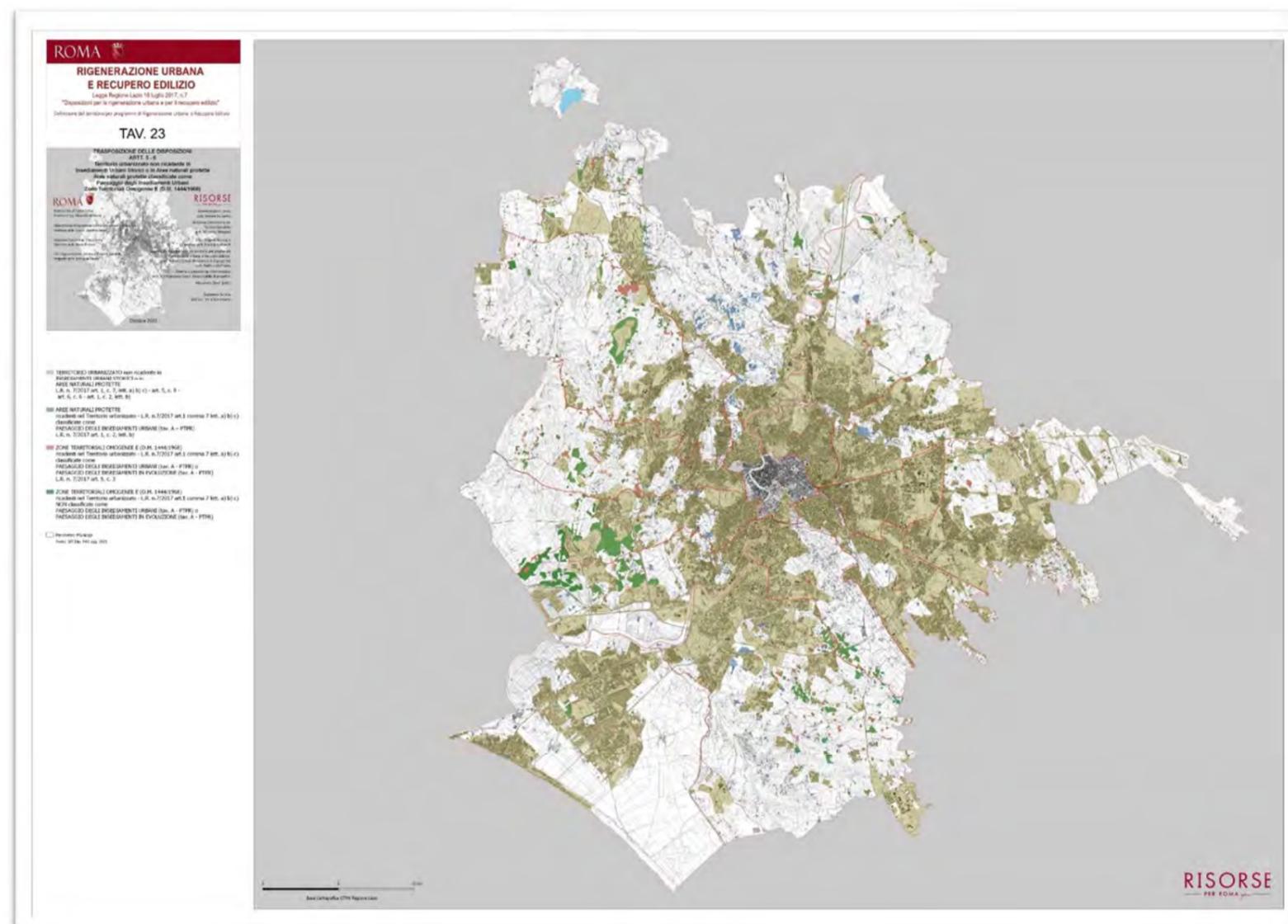
- Elab. **"TAV. 25 – Territorio in cui è consentita l'applicazione degli artt. 5 e 6 della LR 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7 - Aree sottoposte a vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.)"** in cui sono distinte le porzioni di territorio di cui alla **"TAV. 24 – Territorio in cui è consentita l'applicazione degli artt. 5 e 6 della LR 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7"**

sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 nelle quali, come previsto all'art. 1, comma 3 della LR 7/2017, gli interventi sugli edifici sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al DPR n.31/2017.

Nelle AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA, rappresentate nella "TAV. 05 – Aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta", sono consentiti -secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 2, lett. a) LR 7/2017- esclusivamente interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori delle medesime aree.

- **TERRITORIO URBANIZZATO non ricadente in INSEDIAMENTI URBANI STORICI o in AREE NATURALI PROTETTE**
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c) - art. 5, c. 9 - art. 6, c. 6 - art. 1, c. 2, lett. b)
- **AREE NATURALI PROTETTE**
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c)
classificate come
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A – PTPR)
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)
- **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (D.M. 1444/1968)**
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c)
classificate come
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A - PTPR) o
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE (tav. A - PTPR)
L.R. n. 7/2017 art. 5, c. 3
- **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (D.M. 1444/1968)**
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c)
NON classificate come
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A - PTPR) o
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI IN EVOLUZIONE (tav. A - PTPR)

 Perimetro Municipi
Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



ARTT. 5-6 - TRASPOSIZIONE DELLE DISPOSIZIONI

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 (DM 1444/1968)

TERRITORIO IN CUI E' CONSENTITA L'APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 5 E 6 DELLA L.R. 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7

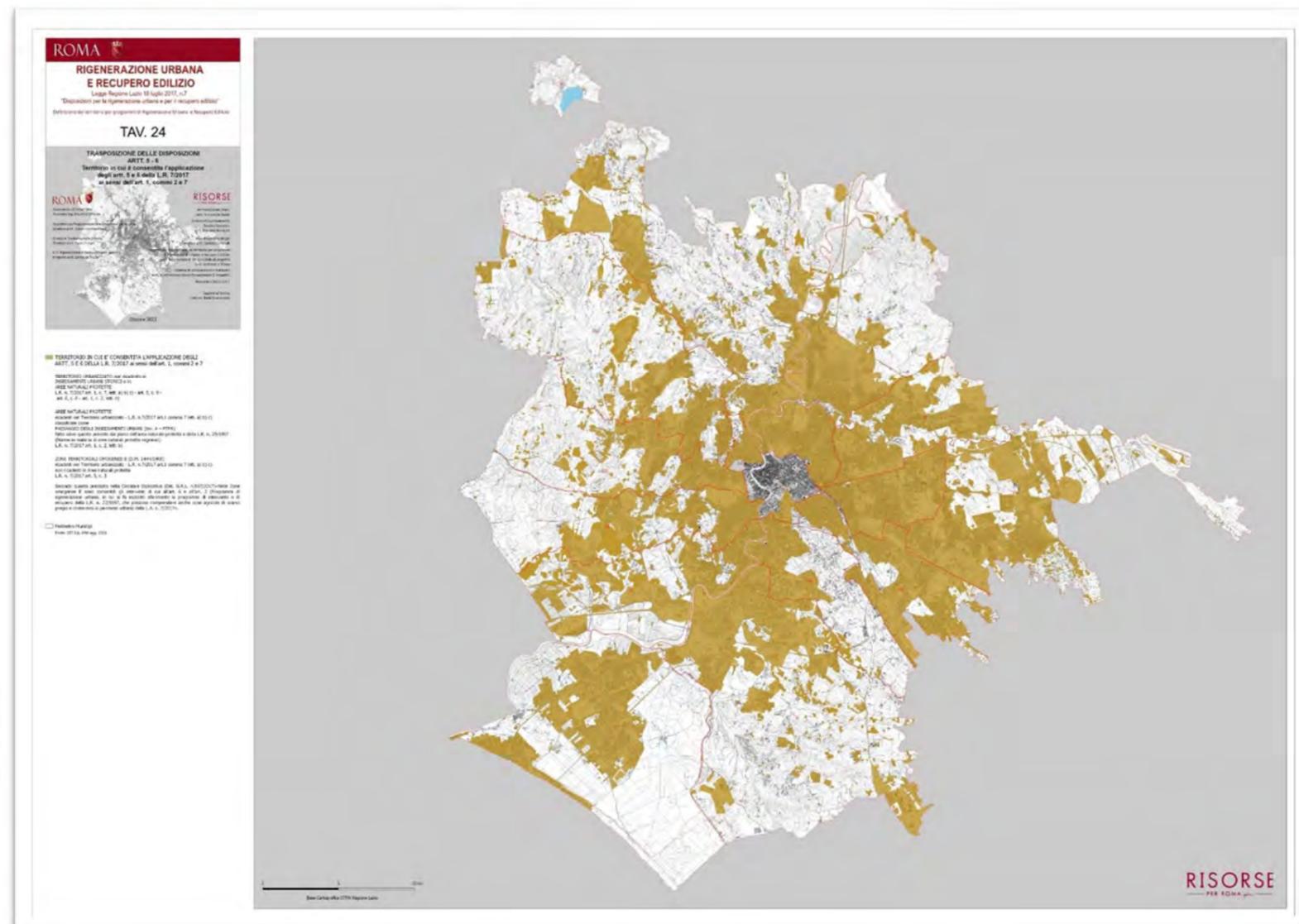
TERRITORIO URBANIZZATO non ricadente in
INSEDIAMENTI URBANI STORICI o in
AREE NATURALI PROTETTE
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c) - art. 5, c. 9 -
art. 6, c. 6 - art. 1, c. 2, lett. b)

AREE NATURALI PROTETTE
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c)
classificate come
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A – PTPR)
fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla L.R. n. 29/1997
(Norme in materia di aree naturali protette regionali)
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (D.M. 1444/1968)
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c)
non ricadenti in Aree naturali protette
L.R. n. 7/2017 art. 5, c. 3

Secondo quanto precisato nella Circolare Esplicativa (Del. G.R.L. n.867/2017)«Nelle Zone omogenee E sono consentiti gli interventi di cui all'art. 6 e all'art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana, in cui si fa esplicito riferimento ai programmi di intervento o di recupero della L.R. n. 22/1997, che possono comprendere anche zone agricole di scarso pregio e contermini ai perimetri urbani) della L.R. n. 7/2017».

 Perimetro Municipi
Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



ARTT. 5-6 - TRASPOSIZIONE DELLE DISPOSIZIONI

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

TERRITORIO IN CUI E' CONSENTITA L'APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 5 E 6 DELLA L.R. 7/2017 ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 3

TERRITORIO URBANIZZATO non ricadente in
INSEDIAMENTI URBANI STORICI o in
AREE NATURALI PROTETTE
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 7, lett. a) b) c) - art. 5, c. 9 -
art. 6, c. 6 - art. 1, c. 2, lett. b)

AREE NATURALI PROTETTE
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c)
classificate come
PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI (tav. A – PTPR)
fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla L.R. n. 29/1997
(Norme in materia di aree naturali protette regionali)
L.R. n. 7/2017 art. 1, c. 2, lett. b)

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E (D.M. 1444/1968)
ricadenti nel Territorio urbanizzato - L.R. n.7/2017 art.1 comma 7 lett. a) b) c)
non ricadenti in Aree naturali protette
L.R. n. 7/2017 art. 5, c. 3

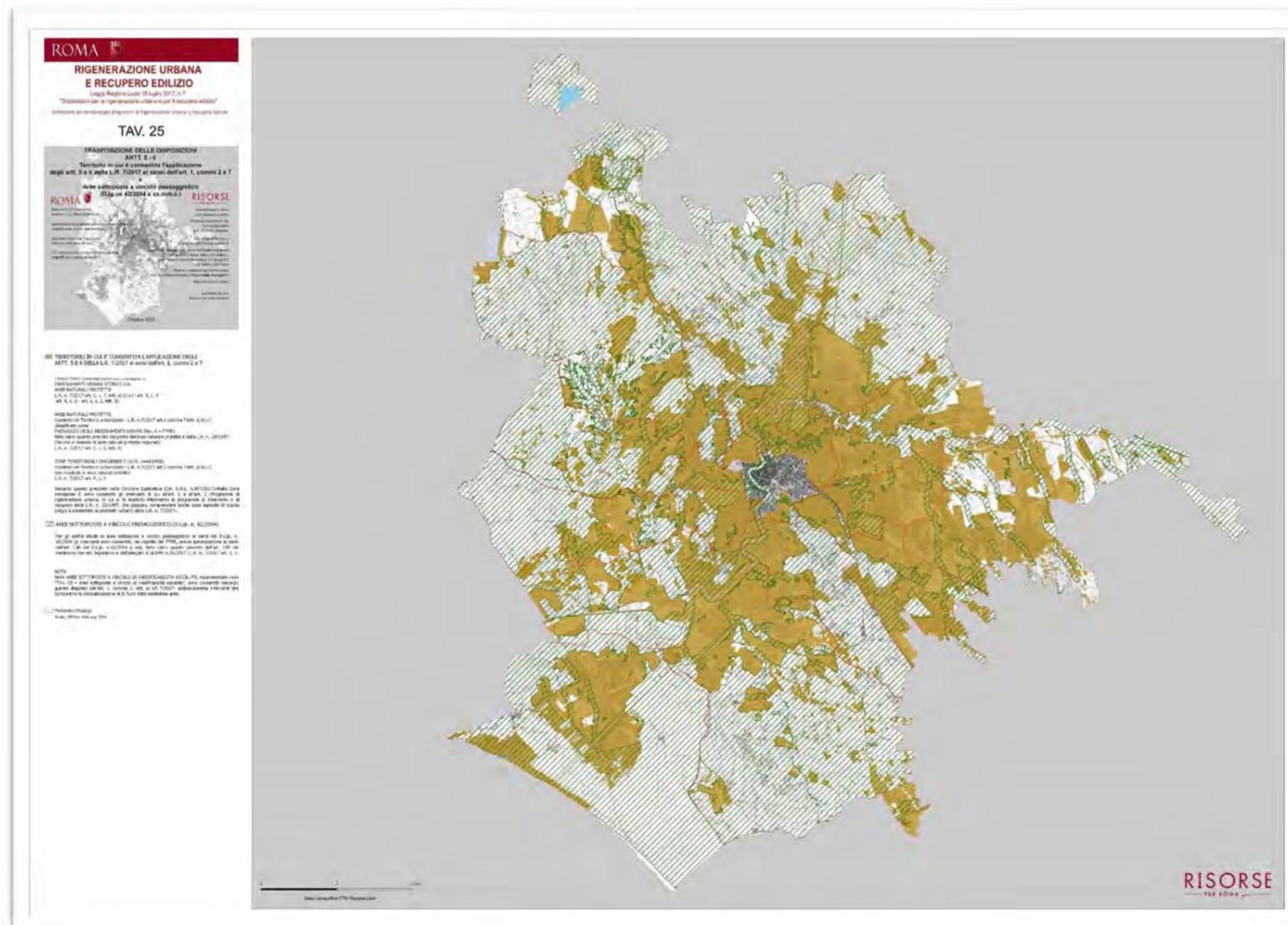
Secondo quanto precisato nella Circolare Esplicativa (Del. G.R.L. n.867/2017)«Nelle Zone omogenee E sono consentiti gli interventi di cui all'art. 6 e all'art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana, in cui si fa esplicito riferimento ai programmi di intervento o di recupero della L.R. n. 22/1997, che possono comprendere anche zone agricole di scarso pregio e contermini ai perimetri urbani) della L.R. n. 7/2017».

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO (D.Lgs. n. 42/2004)

Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 gli interventi sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i, fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al DPR n.31/2017 (L.R. n. 7/2017 art. 1, c.

NOTA
Nelle AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA, rappresentate nella "TAV. 05 – Aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta", sono consentiti -secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 2, lett. a) LR 7/2017- esclusivamente interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori delle medesime aree.

Perimetro Municipi
Fonte: SIT Dip. PAU agg. 2021



ARTT. 5-6 - TRASPOSIZIONE DELLE DISPOSIZIONI

**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.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.)**

Allegati

- Legge Regione Lazio 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio» e s.m.i (testo coordinato);
- Deliberazione Giunta Regione Lazio 19 dicembre 2017, n. 867 «Approvazione circolare esplicativa: "indirizzi e direttive per l'applicazione delle 'Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio'";
- Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248 del Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica della Regione Lazio «Approvazione “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’ “» (Bollettino Ufficiale Regione Lazio n. 4 - Supplemento n. 2 del 14.01.2020);
- «Parere in merito all’applicazione dell’art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Ischia di Castro» (prot. 817387 del 16.20.2019) della Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Servizio Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana;
- Esempi di elaborazioni cartografiche ai fini dell’applicazione degli artt. 2 - 3 - 4- 5- 6 della Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio” pubblicate sul sito della Regione Lazio.

Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio

Numero della legge: 7

Data: 18 luglio 2017

Numero BUR: 57 s.o. 3

Data BUR: 18/07/2017

Art. 1

(Finalità e ambito di applicazione)

1. La presente legge, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modifiche, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), detta disposizioni finalizzate al perseguimento, attraverso la realizzazione degli interventi previsti dalla presente legge, di una o più delle finalità sotto elencate (1b):

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) 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;

f) 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;

g) 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.

2. Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia

di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche. Le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano: (1)

a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;

b) 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 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;

c) 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 giugno 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. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 6.

3. Gli interventi di cui alla presente legge sono realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).

4. Le aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana costituiscono ambiti prioritari per l'attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali. La Regione introduce criteri specifici nella definizione dei bandi sui fondi strutturali europei a favore delle aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana e dei progetti sperimentali di rigenerazione urbana volti all'innovazione, all'attuazione di particolari forme di economia circolare e all'inclusione sociale.

5. Nell'ambito dei programmi (2) di rigenerazione urbana sono previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore del recupero della residenzialità e delle attività artigianali, della riutilizzazione delle aree di mercato inutilizzate dalla piccola distribuzione commerciale, di nuove attività produttive nelle aree industriali dismesse.

6. La Regione promuove specifici programmi di rigenerazione urbana nelle aree di edilizia residenziale pubblica (ERP), anche con interventi complessi di demolizione e ricostruzione, con particolare riguardo alle periferie e alle aree di maggiore disagio sociale.

7. Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:

a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;

b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;

c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.

8. Per il perseguimento delle finalità di cui alla presente legge, al fine di individuare in forma omogenea e progressiva il territorio della Regione, la Carta dell'uso del suolo è pubblicata sul portale cartografico della Regione (1a) ed è aggiornata ogni tre anni a decorrere dall'ultimo aggiornamento del 2014.

Art. 2

(Programmi di rigenerazione urbana)

1. Nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui all'articolo 1 sono consentiti, anche attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici e su proposte dei privati, programmi di rigenerazione urbana costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, economica e

sociale, con finalità di interesse generale e con il riuso dei materiali derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile ed infrastrutturale, a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli ambiti, i complessi edilizi e gli edifici dismessi o inutilizzati al fine del miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche, inclusi i programmi volti a potenziare la mobilità sostenibile, a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica basata anche sulle fonti rinnovabili.

2. La realizzazione dei programmi è subordinata all'esistenza, adeguamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche ed alla dotazione o integrazione degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
3. Per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, il comune verifica le condizioni per l'applicazione di quanto disposto all'articolo 16, comma 4, lettera d) ter), del d.p.r. 380/2001.
4. I comuni, nel perseguire gli obiettivi e le finalità di cui all'articolo 1, valutando anche le proposte dei privati, ivi incluse quelle presentate da associazioni consortili di recupero urbano, approvano con le procedure di cui al comma 6 i programmi di rigenerazione urbana, indicando:
 - a) la strategia localizzativa e di promozione sociale nonché le correlazioni e le ricadute rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, evidenziate in uno schema d'inquadramento;
 - b) gli obiettivi di riqualificazione urbana, di sostenibilità ambientale, sociali ed economici che si intendono conseguire attraverso la riduzione dei consumi idrici, energetici e della impermeabilizzazione dei suoli nonché gli interventi ammessi, ivi inclusa la delocalizzazione;
 - c) le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi;
 - d) le premialità per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, per la realizzazione di opere pubbliche e/o per cessioni di aree aggiuntive in misura non superiore al 35 per cento della superficie lorda esistente;
 - e) le destinazioni d'uso consentite nell'ambito del programma di intervento;
 - f) la quota di alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica e nel caso di edilizia sociale una quota non inferiore al 20 per cento;
 - g) le opere di mitigazione e compensazione ambientale;
 - h) le opere pubbliche o di pubblico interesse da realizzare;
 - i) le aree verdi e verdi attrezzate;
 - l) le politiche pubbliche, in particolare abitative, sociali, urbanistiche, paesaggistico-ambientali, culturali che concorrono al conseguimento degli obiettivi di cui alla lettera b);
 - m) il programma dettagliato delle iniziative per la partecipazione civica e per il coinvolgimento di enti, forze sociali, economiche e culturali interessati ai programmi di rigenerazione;
 - n) i soggetti pubblici, sociali ed economici che si ritiene utile coinvolgere nell'elaborazione, attuazione e gestione dei programmi di rigenerazione e le modalità di selezione dei soggetti privati;
 - o) una relazione di fattibilità contenente il quadro economico ed i criteri per valutare la fattibilità dei diversi programmi di rigenerazione, in particolare considerando come riferimento il Protocollo ITACA Regione Lazio alla scala edilizia e urbana.
5. Le premialità di cui al comma 4, lettera d) sono aumentate del 5 per cento nel caso in cui la superficie di suolo coperta esistente sia ridotta di almeno il 15 per cento a favore della superficie permeabile.
6. I programmi di rigenerazione urbana si attuano attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla **Lr. 22/1997** e successive modifiche da approvare, se in variante allo strumento urbanistico generale vigente, con le procedure di cui all'**articolo 4 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36** (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) e successive modifiche ovvero mediante accordo di programma. Nel caso di programmi conformi allo strumento urbanistico si applicano le procedure di cui all'**articolo 1 della Lr. 36/1987** e successive modifiche.
7. Qualora l'intervento di rigenerazione urbana comporti la delocalizzazione con trasferimento delle relative cubature, il progetto di ricollocazione deve contenere anche quello relativo alla sistemazione ed alla bonifica, ove necessaria, delle aree liberate dalla demolizione, da adibire ad utilizzazioni coerenti con finalità di interesse pubblico. Gli interventi di bonifica, a carico dei titolari delle aree interessate, in particolar modo dei siti industriali dismessi, sono condizione obbligatoria per realizzare tutti gli interventi previsti

dalla presente legge e devono essere ultimati inderogabilmente prima di qualsiasi cambio di destinazione d'uso e/o di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

8. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
9. La Regione riconosce il diritto dei cittadini all'informazione e partecipazione civica nell'elaborazione di tutti i programmi di trasformazione dei territori, compresi i programmi di rigenerazione urbana. L'adozione dei programmi di rigenerazione urbana da parte dei comuni è subordinata allo svolgimento di specifiche attività di informazione e partecipazione civica secondo quanto dettato dai relativi regolamenti comunali. Nei provvedimenti approvativi devono essere documentate le fasi relative alle procedure di partecipazione nelle modalità stabilite dall'amministrazione comunale.
10. Al fine di promuovere la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica del programma di rigenerazione urbana, le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del 5 per cento nel caso in cui gli interventi previsti dallo stesso programma siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.
11. Per le finalità di sostenibilità ambientale si applicano le disposizioni di cui alla **legge regionale 27 maggio 2008, n. 6** (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche nonché il Protocollo ITACA Regione Lazio, raggiungendo come livello minimo il punteggio 3 relativo alla migliore pratica corrente. Per le medesime finalità, nei programmi di cui al presente articolo si deve prevedere, nella misura minima del 30 per cento, l'utilizzo di materiali di recupero derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile.

Art. 3

(Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio)

1. I comuni, con una o più deliberazioni di consiglio comunale, individuano, anche su proposta dei privati, ambiti territoriali urbani nei quali, in ragione delle finalità di cui all'articolo 1, sono consentiti, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, come recepito dall'**articolo 1 ter della Lr. 36/1987**, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.
2. Per gli interventi di cui al presente articolo è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 6, con il divieto di mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'**articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33** (Disciplina relativa al settore commercio) e successive modifiche e integrazioni.
3. Per gli interventi di cui al presente articolo è altresì consentito delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità di cui al comma 1 in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale di cui al comma 1, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltreché il superamento degli indici edificatori. Nel caso di demolizione e trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, resta ferma la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito, all'amministrazione comunale dell'area rimasta libera e in tal caso la bonifica della stessa, ove necessaria, a carico del proponente. Detti interventi di bonifica, ove necessari, sono condizione obbligatoria per realizzare gli interventi di cui al presente articolo e devono essere ultimati prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.
4. Le deliberazioni di cui al comma 1 sono approvate ai sensi dell'**articolo 1, comma 3, della Lr. 36/1987**.
5. Nei provvedimenti approvativi devono essere documentate le fasi, se previste, relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dall'amministrazione comunale.
6. Sono definite tra loro compatibili o complementari le destinazioni d'uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali:
 - a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.
7. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

8. Al fine di promuovere la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del 5 per cento nel caso in cui gli interventi siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.

Art. 4

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

1. I comuni, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della L.r. 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 con esclusione di quella rurale.
2. Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della L.r. 33/1999.
3. Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo.
4. Nelle more dell'approvazione della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 1, e comunque non oltre dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al d.p.r. 380/2001, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati purché non ricadenti:
 - a) nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi;
 - b) all'interno delle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
5. Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, le disposizioni di cui al comma 4 si applicano previa autorizzazione della giunta comunale.

Art. 5

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

1. Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti i comuni, con deliberazione di consiglio comunale, da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della L.r. 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali vigenti la possibilità di realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.
2. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.
3. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
4. Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:
 - a) in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;
 - b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;
 - c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001.
5. Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in

particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla L.r. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

6. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.
7. Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8.
8. La variante di cui al comma 1, in difformità rispetto alle disposizioni di cui all'articolo 65 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche, è ammessa anche nel caso in cui i comuni siano dotati di programma di fabbricazione, purché la relativa disciplina sia estesa all'intero territorio comunale.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
10. Nei comuni della Regione individuati dall'Allegato 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), convertito, con modifiche, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229 e successive modifiche, gli interventi di ampliamento mediante la realizzazione di un corpo edilizio separato di cui al presente articolo possono essere autorizzati anche in altro lotto nella disponibilità del richiedente purché sito nello stesso territorio comunale su cui insiste l'edificio e non ricadente in zona omogenea E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad eccezione di quelle in cui sia comprovata l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001.

Art. 6

(Interventi diretti)

1. Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta. (2a)
 2. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001.
 3. In applicazione dell'articolo 28, comma 5, della legge 14 novembre 2016, n. 220 (Disciplina del cinema e dell'audiovisivo), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, al fine di tutelare la funzione degli immobili già destinati alle attività cinematografiche e a centri culturali polifunzionali, di agevolare le azioni finalizzate alla riattivazione e alla rifunzionalizzazione di sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali chiusi o dismessi, di realizzare nuove sale per l'esercizio cinematografico e nuovi centri culturali polifunzionali e i servizi connessi, di realizzare interventi per la ristrutturazione e l'adeguamento strutturale e tecnologico delle sale, sono consentiti:
 - a) interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione con un incremento della volumetria o della superficie lorda esistente fino a un massimo del 20 per cento degli edifici esistenti;
 - b) interventi per il recupero di volumi e delle superfici accessorie e pertinenziali degli edifici esistenti.
 4. All'interno degli edifici destinati a teatri, sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali, ivi inclusi gli edifici riattivati o rifunzionalizzati ai sensi del comma 3, è consentito l'esercizio di attività commerciali, artigianali e di servizi, fino ad un massimo del 30 per cento della superficie complessiva, purché tali attività siano svolte unitamente all'attività prevalente, come definita dall'articolo 78, comma 1, lettera a), della legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 (Testo unico del commercio). (2c)
- 4 bis. Per gli interventi degli enti gestori di edilizia residenziale pubblica volti a recuperare e rifunzionalizzare, per attività socio-culturali e sportive con finalità sociali, le pertinenze o gli

altri locali tecnici dismessi e le altre parti comuni degli edifici di cui all'articolo 1117 del codice civile, il contributo straordinario relativo agli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o cambio di destinazione d'uso, è dovuto in misura non superiore al 10 per cento del maggior valore generato dagli interventi. (1.1)

5. Gli interventi di adeguamento delle strutture ricettive all'aria aperta di cui all'articolo 23, comma 1, lettera c), della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13, concernente l'organizzazione del sistema turistico laziale, alle prescrizioni di cui al regolamento regionale 24 ottobre 2008, n. 18 (Disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta) e successive modifiche, si attuano con modalità diretta, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo non possono riferirsi ad edifici siti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

Art. 7

(Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato)

1. Per l'attuazione degli interventi di cui alla presente legge è consentita, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001 come recepito dall'articolo 1 ter della Lr. 36/1987, la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici. Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato sulla base di un progetto unitario, nell'ambito del quale può essere prevista la redistribuzione all'interno del perimetro di intervento della volumetria e delle premialità di ogni singolo edificio.

Art. 8

(Dotazioni territoriali e disposizioni comuni)

1. Gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq, gli standard dovuti possono essere monetizzati. Nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.

2. L'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.

3. Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiari di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.

4. Per l'attuazione della presente legge la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo

originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio. Nei comuni che abbiano adottato nello strumento urbanistico generale la superficie lorda, ai sensi del regolamento edilizio tipo (RET) di cui all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sottoscritta in sede di Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, allegata alla deliberazione della Giunta regionale del 30 dicembre 2016, n. 839, come parametro urbanistico-edilizio per la determinazione dell'edificabilità, la progettazione degli interventi ed il rilascio dei titoli abilitativi, la stessa si ricava a partire dal volume suddetto mediante l'applicazione della formula $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$.

5. Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.

6. Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

7. (4)

8. Per gli interventi di sostituzione edilizia di cui agli articoli 2 e 3 si devono realizzare gli impianti previsti dall'articolo 135 bis del d.p.r. 380/2001. I comuni dovranno inserire tale obbligo tra le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi.

9. Nell'ambito dei programmi (3) di rigenerazione urbana devono essere previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore delle attività di comunicazione ed innovazione tecnologica (ICT) e di promozione sociale.

10. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui agli articoli 3, 4 e 6 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.

Art. 9

(Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime e lacuali)

1. Ai fini della valorizzazione e del miglioramento per l'utilizzo e la fruizione dei territori costieri ai titolari di concessione demaniale marittima per le finalità turistiche e ricreative di cui alla Lr. 13/2007 è consentito il riordino funzionale dei manufatti esistenti, legittimi o legittimati, previa verifica degli uffici comunali competenti e autorizzazione dell'ente titolare del bene demaniale, con l'obbligo del rispetto dei contenuti del PTPR e previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004. (5)

2. Gli interventi di riordino di cui al comma 1 sono consentiti previo ottenimento del titolo abilitativo edilizio di cui al d.p.r. 380/2001, munito di tutte le necessarie autorizzazioni, e consistono nella ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione a parità di volume o di superficie lorda, con la possibilità di ridistribuire all'interno dell'area di intervento i manufatti esistenti e prevedere la loro rifunzionalizzazione ai sensi della Lr. 13/2007 e del relativo regolamento regionale 12 agosto 2016, n. 19 (Disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico-ricreative) e successive modifiche.

3. Qualora l'intervento di riordino preveda a carico del concessionario la realizzazione di opere di urbanizzazione o altre opere pubbliche o di pubblico interesse, è ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 1 ter della Lr. 36/1987.

4. Per le finalità di cui al comma 1, previa adozione da parte della Giunta regionale di un apposito regolamento ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai manufatti esistenti legittimi o legittimati ricadenti nelle aree del demanio lacuale a condizione che i titolari siano in possesso di regolare concessione demaniale.

Art. 10

(Modifiche ed abrogazioni. Proposta di legge in materia antisismica e per i comuni colpiti dal sisma)

1. All'articolo 1 della l.r. 36/1987 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) alla lettera b) del comma 1 le parole: "ai limiti e rapporti fissati dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) e da leggi regionali" sono sostituite dalle seguenti: "alle normative e/o ai regolamenti di carattere sovraordinato";
- b) al comma 2 dopo le parole: "delle eventuali opposizioni" sono inserite le seguenti: "ed osservazioni";
- c) al primo periodo del comma 3 le parole: "a),"e le parole: " , che non può essere adottata prima della scadenza del termine di cui al comma 2" sono soppresse;
- d) al secondo periodo del comma 3 le parole: "Con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e il programma urbanistico comunque denominato il comune decide sulle eventuali" sono sostituite dalle seguenti: "Con le suddette deliberazioni di approvazione il comune, entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, decide sulle eventuali osservazioni ed";
- e) alla fine dell'ultimo periodo del comma 3 sono aggiunte le seguenti parole: "La giunta comunale, nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere e) ed f), con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e del programma urbanistico comunque denominato, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari, approva ed autorizza la stipula della convenzione.".

2. All'articolo 1 bis della l.r. 36/1987 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al comma 1 le parole: "previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo e il programma urbanistico comunque denominato" sono sostituite dalle seguenti: " , pubblicati all'albo pretorio e sul sito web del comune e trasmessi alla Regione per la verifica di conformità alle disposizioni della presente legge. Decorso il termine di sessanta giorni dall'inoltro, la verifica si intende favorevolmente resa.";
- b) la lettera f) del comma 2 è sostituita dalla seguente:
"f) le modifiche sull'entità delle cubature dei locali tecnici e degli impianti tecnologici e quelle che, fatto salvo quanto previsto all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche, incidono sulla distribuzione interna e sul numero delle unità immobiliari;"
- c) la lettera g) del comma 2 è sostituita dalla seguente:
"g) la modifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano o del programma urbanistico comunque denominato, per motivate esigenze sopravvenute come ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici, senza modificare i pesi insediativi e gli standard urbanistici;"
- d) la lettera h) del comma 2 è abrogata;
- e) dopo il comma 3 è aggiunto il seguente:
"3 bis. Le modifiche ai piani attuativi ed ai programmi urbanistici comunque denominati già approvati non comprese nell'elenco di cui al comma 2, se conformi allo strumento urbanistico vigente sono approvate con la procedura di cui al comma 1.".

3. Dopo il comma 2 dell'articolo 1 ter della l.r. 36/1987 è aggiunto il seguente:

"2 bis. Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita:

- a) l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia garantita la dotazione degli standard urbanistici di cui al d.m. 1444/1968 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate;
- b) la realizzazione di interventi per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio degli edifici ai sensi della relativa normativa regionale.".

4. Dopo l'articolo 1 ter della l.r. 36/1987 è aggiunto il seguente:

"Art. 1 quater

(Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)

1. Per favorire gli interventi di ristrutturazione edilizia ed il recupero degli edifici esistenti, è consentito l'utilizzo del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici di cui all'articolo 14, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001, secondo le procedure previste dal medesimo decreto.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano ai manufatti con destinazione agricola.".

5. L'articolo 4 della l.r. 36/1987 è sostituito dal seguente:

"Art. 4

(Piani attuativi e programmi urbanistici in variante)

1. I piani attuativi ed i programmi urbanistici comunque denominati in variante allo strumento urbanistico generale, nonché le modifiche agli stessi, che non rientrano fra quelle elencate negli articoli 1 e 1bis, sono adottati dal consiglio comunale, pubblicati all'albo pretorio e nel sito web del comune e, ultimata la fase delle osservazioni e delle controdeduzioni entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della variante per ulteriori novanta giorni, trasmessi alla Regione per l'approvazione da parte della Giunta regionale.
2. La deliberazione della Giunta regionale è assunta, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2, quarto comma, numeri 2), 3) e 4), della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43 (Istituzione del Comitato tecnico consultivo regionale per l'urbanistica, l'assetto del territorio, i lavori pubblici e le infrastrutture), previo parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell'assessorato regionale competente in materia di urbanistica e deve intervenire nel termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti; trascorso detto termine, gli strumenti urbanistici attuativi si intendono approvati. Della scadenza del termine è data notizia sul Bollettino ufficiale della Regione (BUR) nonché sul sito web del comune entro i successivi quindici giorni.
3. La deliberazione regionale di approvazione è pubblicata sul BUR entro i successivi quindici giorni.
4. Ove necessario, con successiva delibera di giunta comunale, è autorizzata l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, sono determinati i corrispettivi dovuti, individuate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approvati i progetti, stabilito l'utilizzo del contributo relativo al costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizzata la stipula della convenzione.
5. I comuni individuano le aree da destinare, in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti, all'insediamento di impianti per lo svolgimento delle attività elencate all'articolo 1, comma 1, lettera i), del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133). La deliberazione di individuazione, corredata da tutti gli elaborati tecnici e normativi e dei pareri prescritti, costituisce adozione della relativa variante urbanistica ed è pubblicata nell'albo pretorio e nel sito informatico del comune per un periodo di trenta giorni consecutivi. Nei successivi trenta giorni i soggetti interessati possono presentare eventuali osservazioni od opposizioni. La delibera di individuazione è inviata alla Regione, unitamente agli atti che la corredano ed alle eventuali osservazioni e controdeduzioni comunali, ed è approvata con le modalità indicate nei commi precedenti.".

6. Alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) sono apportate le seguenti modifiche:

- a) l'articolo 52 è sostituito dal seguente:

"Art. 52

(Piano agricolo regionale)

1. Il Piano agricolo regionale (PAR) disciplina le zone omogenee E di cui all'articolo 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e rappresenta il piano

regionale di settore ai sensi dell'articolo 12.

2. IL PAR rileva ed analizza le caratteristiche fisiche e climatiche del territorio agricolo intese come aree a destinazione, vocazione, potenzialità e conduzione agricola; analizza le potenzialità produttive agricole e le relative infrastrutture di settore, mediante l'uso della carta agro-pedologica e di uso dei suoli e delle risorse idriche; individua l'uso attuale delle superfici agricole, lo stato della frammentazione fondiaria, i livelli di urbanizzazione e di antropizzazione di carattere urbanistico-edilizio; recepisce eventuali programmazioni e regolamentazioni di settore che già disciplinano l'uso del territorio agricolo per effetto di norme regionali, statali e dell'Unione europea.
3. Sulla base delle rilevazioni e delle analisi di cui al comma 2 il PAR:
 - a) individua le aree caratterizzate da vocazione agricola prevalente, comprese quelle temporaneamente non utilizzate per le attività rurali, classificandole in pluralità omogenee per "ambiti rurali";
 - b) descrive le caratteristiche tecniche, economiche e produttive delle aree di cui alla lettera a);
 - c) definisce le principali linee di sviluppo delle attività rurali alle quali tutte le programmazioni di settore dovranno conformarsi;
 - d) definisce le linee programmatiche generali per la ricomposizione fondiaria;
 - e) definisce per ciascun ambito rurale la dimensione del lotto minimo e dell'unità minima aziendale intesa come la superficie minima necessaria all'azienda agricola per lo svolgimento delle attività rurali. Il dimensionamento di tale superficie deve essere correlata al relativo fabbisogno di manodopera per la produzione agricola e ai livelli reddituali attesi. L'unità minima aziendale può essere costituita da uno o più corpi fondiari a condizione che almeno uno di essi abbia una superficie superiore a 10 mila mq.
4. Nel caso in cui le aree siano interessate da beni naturali e paesaggistici e da aree naturali protette, la pianificazione del settore agricolo di cui al presente articolo deve essere elaborata nel rispetto della legislazione regionale di settore vigente.
5. La pianificazione agricola attuata dal PAR rappresenta la base conoscitiva di riferimento nella formulazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale della Regione.”;
- b) dopo l'articolo 52 è aggiunto il seguente:

“Art. 52 bis

(Indirizzi per la pianificazione urbanistica dei comuni)

1. I comuni nell'elaborazione del piano regolatore generale assumono come riferimento i contenuti del PAR, ovvero in assenza dello stesso individuano e disciplinano le aree con diversa vocazione o suscettività produttiva all'interno del territorio agricolo secondo i principi previsti dall'articolo 52, comma 2.
2. Il territorio agricolo può essere classificato in base alle seguenti caratterizzazioni:
 - a) aree con una produzione agricola tipica o specializzata;
 - b) aree a non elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di aziende di notevole estensione;
 - c) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
 - d) terreni boscati o da rimboschire.”;
- c) il comma 2 dell'articolo 54 è sostituito dal seguente:
 - “2. Nel rispetto degli articoli 55, 57 e 57 bis e dei regolamenti ivi previsti, nelle zone agricole sono consentite le seguenti attività definite attività rurali:
 - a) le attività agricole di cui all'articolo 2 della legge regionale 2 novembre 2006, n. 14 (Norme in materia di agriturismo e turismo rurale) e successive modifiche;
 - b) le seguenti attività integrate e complementari all'attività agricola e compatibili con la destinazione di zona agricola:
 - 1) ricettività e turismo rurale;
 - 2) trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali;
 - 3) ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali;
 - 4) attività culturali, didattiche, sociali, ricreative e terapeutico-riabilitative;

5) accoglienza ed assistenza degli animali.”;

d) dopo il comma 9 dell'articolo 57 è inserito il seguente:

“9 bis. La presentazione e l'approvazione di un PUA ai sensi della presente legge può modificare ed eventualmente assorbire e contenere tutte le condizioni e le caratteristiche dei PUA precedentemente presentati e approvati e superare i vincoli assunti di cui all'articolo 58.”.

7. All'articolo 65 della Lr. 38/1999 e successive modifiche sono apportate le seguenti modifiche:
 - a) al comma 2 le parole: “all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d) della l. n. 475/1978,” sono sostituite dalle seguenti: “all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del d.p.r. 380/2001.”;
 - b) dopo il comma 2 è inserito il seguente:
 - “2 bis. Per la ricostruzione dei centri e nuclei colpiti dal sisma, individuati dall'Allegato 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), convertito, con modifiche, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, si applicano, con riferimento ai vigenti strumenti urbanistici, gli interventi edilizi così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del d.p.r. 380/2001 che, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi; nei casi in cui gli edifici esistenti abbiano subito un danno di tipo E, riconosciuto ad esito del rilievo effettuato per la verifica di agibilità, per la realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione e di ripristino di edifici crollati o demoliti sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia anche in deroga alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti o adottate, nei limiti e secondo le definizioni dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del medesimo d.p.r. 380/2001 e previa acquisizione del titolo abilitativo edilizio. Il progetto è realizzato con le modalità e procedure previste dalle ordinanze vigenti.”;
 - c) dopo il comma 3 è inserito il seguente:
 - “3 bis. Nel caso in cui la ricostruzione nei territori colpiti dal sisma o la eventuale delocalizzazione degli abitati esistenti comporti la necessità di effettuare la variante degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi vigenti o adottati, la medesima variante è ammessa anche nel caso in cui i comuni siano dotati di programma di fabbricazione.”.
 8. Al comma 1 dell'articolo 3 della legge regionale 16 aprile 2009, n. 13 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti) le parole: “31 dicembre 2013” sono sostituite dalle seguenti: “1° giugno 2017”.
 9. L'articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale), come da ultimo modificata dall'articolo 3, comma 87, della legge regionale 31 dicembre 2016, n. 17, si interpreta nel senso che l'edificio debba essere ultimato entro la data del 31 dicembre 2013, mentre il titolo edilizio in sanatoria o l'attestazione di avvenuta formazione dell'assenso possono intervenire anche successivamente alla predetta data, purché entro il termine di cui all'articolo 3, comma 89, della Lr. 17/2016. Conseguentemente, qualora ricorrano i presupposti di cui al periodo precedente, le Dia e le domande per il rilascio del permesso di costruire possono essere presentate entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.
 10. Dopo il comma 4 dell'articolo 6 della Lr. 21/2009 sono inseriti i seguenti:
 - “4 bis. Le DIA, le SCIA e le domande per il rilascio del permesso di costruire presentate entro il termine di cui al comma 4, da ultimo prorogato al 1° giugno 2017, proseguono il relativo iter di definitiva formazione e devono essere esaminate dall'amministrazione competente, secondo quanto previsto dalle disposizioni statali e regionali vigenti ed in particolare dall'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche.
 - 4 ter. Nel caso in cui la DIA o la SCIA sia carente degli obbligatori pareri e autorizzazioni comunque denominati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 23, commi 3 e 4 del d.p.r. 380/2001.
 - 4 quater. Le varianti ai permessi di costruire rilasciati ai sensi del presente articolo e non decaduti sono realizzabili nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 22, commi 2 e 2bis del d.p.r. 380/2001.”.
 11. All'articolo 7 della Lr. 21/2009 sono apportate le seguenti modifiche:
 - a) al comma 1 dopo le parole: “legittimamente realizzati” sono inserite le seguenti: “o legittimati”;

b) dopo il comma 5 è aggiunto il seguente:

“5 bis. Ove i programmi integrati di cui al presente articolo riguardino ambiti all'interno dei quali sono insediate attività produttive, dalla data del provvedimento che abbia definito l'ambito fino alla completa attuazione del programma non sono precluse la prosecuzione delle attività in corso, la legittima prosecuzione delle attività in essere e, sugli edifici interessati dal programma all'interno dei quali sono insediate attività produttive, gli interventi volti a garantire l'adeguamento igienico-sanitario e la sostenibilità energetico-ambientale e la messa in sicurezza, anche mediante adeguamento sismico ed il superamento delle barriere architettoniche.”.

12. La lettera a) del comma 1 dell'articolo 1 della legge regionale 22 giugno 2012, n. 8, concernente il conferimento di funzioni amministrative ai comuni in materia di paesaggio, è sostituita dalla seguente:

“a) interventi sottoposti a procedimento autorizzatorio semplificato di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata);”.

13. Al comma 106 dell'articolo 3 della legge regionale 31 dicembre 2016 n. 17, relativo al completamento dei patti territoriali, sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo la parola: “approvati” sono inserite le seguenti: “o ammessi alle successive fasi”;

b) le parole “concertazione regionale” sono sostituite dalle seguenti: “concertazione o che non hanno avuto un avanzamento procedimentale”.

14. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale adotta una proposta di legge regionale per la definizione dei criteri e delle modalità per:

a) perfezionare le azioni tese alla prevenzione e alla riduzione del rischio sismico;

b) intervenire a sostegno dei comuni colpiti da eventi sismici per il superamento dell'emergenza e per la permanenza dei residenti nelle aree in ricostruzione;

c) provvedere alle funzioni di indirizzo, coordinamento e supporto nei confronti degli enti locali in materia antisismica;

d) formare il personale, anche mediante forme di collaborazione con gli ordini professionali, per la diffusione della cultura in materia antisismica;

e) sviluppare un sistema informativo per il supporto tecnologico alle strutture comunali, provinciali e regionali competenti in materia antisismica, per la gestione informatica delle pratiche e per la predisposizione di specifiche banche dati.

Art. 11

(Clausola valutativa)

1. Il Consiglio regionale esercita il monitoraggio sull'attuazione della presente legge e ne valuta gli effetti relativamente alla misura del ricorso agli interventi previsti ed ai risultati prodotti sul territorio regionale.

2. I comuni, entro il 31 maggio, inviano alla struttura della Giunta regionale competente in materia di urbanistica i dati sugli interventi approvati e su quelli realizzati ai sensi della presente legge, nel rispetto dei diritti alla riservatezza degli interessati e con le modalità previste dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

3. Entro il 30 giugno 2020 e, successivamente, con cadenza biennale, la Giunta regionale presenta alla commissione consiliare competente e al Comitato per il monitoraggio dell'attuazione delle leggi e la valutazione degli effetti delle politiche regionali una relazione contenente:

a) l'indicazione dei programmi di rigenerazione urbana approvati dai comuni ai sensi dell'articolo 2, lo stato di attuazione degli interventi, le loro caratteristiche, gli obiettivi e le finalità perseguiti;

b) l'indicazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio individuati ai sensi dell'articolo 3, suddivisi per comuni, e le tipologie di interventi realizzati;

c) l'indicazione dei comuni che hanno previsto l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 4, le richieste presentate e le tipologie di interventi realizzati, nonché le richieste presentate nelle more della deliberazione del consiglio comunale;

d) l'indicazione dei comuni che hanno previsto la possibilità di interventi di ampliamento per il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico ai sensi dell'articolo 5, il numero degli interventi realizzati e la tipologia degli stessi;

e) l'indicazione degli interventi diretti richiesti e realizzati ai sensi dell'articolo 6 e relative tipologie e contenuti, suddivisi per comuni;

f) l'indicazione degli interventi di riordino dei manufatti in aree demaniali marittime ai sensi dell'articolo 9 e relative caratteristiche, suddivisi per comuni.

Art. 11 bis (6)

(Disposizione finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dalla presente legge si provvede mediante l'istituzione di un fondo denominato “Fondo per la rigenerazione urbana”, nell'ambito del programma 01 “Urbanistica e assetto del territorio” della missione 08 “Assetto del territorio ed edilizia abitativa”, titolo 1, la cui autorizzazione di spesa, pari ad euro 250.000,00 per l'esercizio 2021, è derivante dalla corrispondente riduzione delle risorse iscritte nel fondo speciale di cui al programma 03 “Altri fondi” della missione 20 “Fondi e accantonamenti”, titolo 1.

Art. 12

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione.

Note:

La Giunta regionale ha approvato una circolare (Indirizzi e direttive per l'applicazione delle “Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio” di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7

(1) Alinea modificata dall'articolo 17, comma 93, lettera a) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9

(1.1) Comma inserito dall'articolo 22, comma 44, della legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1

(1b) Alinea modificata dall'articolo 5, comma 2, lettera a), della legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1

(1a) La Carta dell'uso del suolo è pubblicata sul sito della Regione al seguente indirizzo <http://dati.lazio.it/catalog/it/dataset/a695a2d5-0faf-421e-9e44-6b52af87be88/resource/d7eaf2c4-0a97-484c-8398-d5bcc061>

(2) Termine modificato dall'articolo 17, comma 93, lettera b) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9

(2a) Comma modificato dall'articolo 5, comma 2, lettera b), della legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1

(2c) Comma sostituito dall'articolo 9, comma 1, della legge regionale 2 luglio 2020, n. 5

(3) Termine modificato dall'articolo 17, comma 93, lettera c) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9

(4) Comma abrogato dall'articolo 21, comma 12, della legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7

(5) Comma modificato dall'articolo 22, comma 46, della legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1

(6) Articolo inserito dall'articolo 3, comma 47, della legge regionale 30 dicembre 2020, n. 25

Il testo non ha valore legale; rimane, dunque, inalterata l'efficacia degli atti legislativi originari.

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867

Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7"

OGGETTO: Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7".

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore alle Politiche del Territorio e Mobilità;

VISTA la Costituzione della Repubblica Italiana;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 (Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale) e successive modifiche;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale) e successive modifiche;

VISTA la legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) e successive modifiche;

CONSIDERATA l'importanza di garantire una applicazione corretta, puntuale ed uniforme della l.r. 7/2017, la quale introduce diversi strumenti urbanistici innovativi e caratterizzati da una certa complessità e rilevanza attuativa;

RILEVATA, al fine di cui sopra, la necessità di predisporre una circolare esplicativa che chiarisca l'effettiva portata e la corretta interpretazione delle disposizioni legislative introdotte con la l.r. 7/2017;

RITENUTA l'idoneità dell'allegata circolare, che forma parte integrante della presente deliberazione, a fornirne gli indirizzi e le direttive per la corretta ed uniforme applicazione della l.r. 7/2017;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa,
di approvare l'allegata circolare esplicativa inerente: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7".

La presente deliberazione non comporta oneri a carico dell'Amministrazione ed è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

**Indirizzi e direttive per l'applicazione delle “
” di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.**

Con il presente provvedimento la Regione, all'esito di una fase di concertazione con le forze sociali, economiche e territoriali ed alla luce dei numerosi quesiti pervenuti da varie amministrazioni comunali, dagli ordini professionali nonché da operatori pubblici e privati, intende fornire indirizzi e direttive utili ad assicurare una piena, corretta ed uniforme attuazione delle disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 di seguito denominata “*legge*”.

1. ARTICOLO 1 – Finalità e ambito di applicazione

1.1 Edifici ed aree escluse dall'applicazione della legge (art.1, comma 2, lettere e)

Il comma 2 dell'art.1 detta le condizioni richieste per la realizzazione degli interventi previsti dalla legge.

In primo luogo giova sottolineare che l'applicazione della legge è consentita esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite dal comma 7 del medesimo art. 1.

Infatti, sebbene tale requisito sia espressamente riportato solo nell'art. 2 con riferimento ai programmi di rigenerazione urbana, esso è chiaramente condizione per l'applicazione di tutti gli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5 e 6, in quanto enunciato nell'art. 1, comma 2, tra le condizioni generali di applicabilità della legge.

In particolare, le disposizioni legislative trovano applicazione esclusivamente su edifici “*legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi)*”. Al fine di definire correttamente il campo di applicazione della norma, va chiarito che gli interventi previsti dalla legge sono consentiti con riferimento ad edifici legittimi o legittimati che siano stati realizzati, ossia per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del d.p.r. 380/2001. In tal senso va anche evidenziato come il requisito dell'avvenuta realizzazione dell'edificio non è subordinato alla data di entrata in vigore della legge, per cui sarà certamente possibile applicare la l.r. 7/2017 ad edifici ad oggi inesistenti ma che verranno realizzati in futuro.

In merito al requisito dell'avvenuta realizzazione dell'edificio come presupposto per l'applicazione della legge, un apposito specifico chiarimento merita l'ipotesi in cui sia in corso di efficacia un titolo abitativo edilizio, che sia segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire. La legge infatti deve ritenersi senz'altro applicabile in presenza di titoli per i quali non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori nel caso in cui essi siano relativi ad edifici già realizzati e dunque esistenti. Naturalmente, in tali ipotesi, assentibili mediante variante a tali titoli ai sensi del d.p.r. 380/2001, i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l'intervento di cui alla l.r. 7/2017 devono essere quelli dell'edificio esistente e non quelli eventualmente differenti derivanti dal titolo in essere.

Inoltre, il comma 2 dell'art. 1 prevede che le disposizioni della legge non si applicano agli edifici ubicati:

“a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione fuori di dette aree;

b) nelle aree naturali protette, ad eccezione 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 ottobre 1997, n. 29;

c) nelle zone omogenee E di cui al DM 1444/1968, ad esclusione delle aree individuate come Paesaggio degli insediamenti urbani e Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4 della L.R. 22/97. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 6.”.

Pertanto, solo le predette zone, tenuto conto delle specifiche eccezioni, sono escluse dall'ambito di applicazione della legge, con la conseguenza che risultano ammesse ogni altra area, ivi incluse quelle classificate dallo strumento urbanistico vigente come “servizi pubblici”.

Con riferimento al campo applicativo della legge, una precisazione merita poi l'esclusione, pur non ricompresa tra quelle di carattere generale di cui all'art. 1, delle zone individuate dal PTPR come insediamenti urbani storici dall'ambito di applicazione degli artt. 2, 3, 5 e 6. In proposito, infatti, occorre precisare che vanno considerati tali gli ambiti ricadenti nei perimetri individuati nelle Tavole B del PTPR, evidenziati con apposita campitura rossa.

1.3 Applicazione della legge nelle aree naturali protette e nelle zone agricole (art.1, comma 2, lett. e)

La lettera *b)*, del comma 2, facendo specifico riferimento alle aree naturali protette, esclude esplicitamente che gli interventi previsti dalla legge possano essere realizzati nelle predette aree.

La norma prevede, tuttavia, un'eccezione che riguarda le zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), fatto comunque salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla l.r. 29/1997.

Con tale ultima previsione, il legislatore regionale ha voluto chiarire che nelle aree naturali protette gli interventi previsti dalla legge sono consentiti se l'area è classificata dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani e, ove così fosse, se l'intervento non contrasti con la normativa prevista dai piani di assetto approvati ovvero con quella di salvaguardia prevista dalla l.r. 29/1997.

Per quanto riguarda la normativa di salvaguardia la l.r. 29/1997 nel comma 4, dell'art. 8 consente per le zone omogenee A e B di cui al D.M. 1444/68 “*la realizzazione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti generali ed attuativi*” mentre per le zone omogenee C, D ed F la lettera *r)*, del comma 3, dell'art. 8 consente la realizzazione “*degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.p.r. 380/2001*”. Pertanto, in regime di salvaguardia, nelle aree dei parchi regionali individuate dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani la legge si applica nelle modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 8 della l.r. 29/1997 in relazione alla zona omogenea individuata dal piano regolatore per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento.

Per quanto riguarda, invece, le aree naturali protette in cui è vigente il piano di assetto la legge si applica nelle zone di promozione economica e sociale previste dal piano ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera f), punto 4), della l.r. 29/1997 fermo restando che tali zone siano classificate nel PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani.

La lettera c) dell'art. 1 esclude dal campo di applicazione della legge, ad eccezione dell'intervento previsto dall'art. 6, le zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68 a meno che non siano classificate dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani o come paesaggio degli insediamenti in evoluzione e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. 22/1997.

Tale ultima disposizione, come noto, prevede che i programmi integrati di intervento di cui alla l.r. 22/1997 possono comprendere anche zone agricole purché contigue ai perimetri urbani, escluse quelle di pregio ambientale. Ora, la salvezza di quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. 22/1997, e cioè la possibilità di interessare le aree agricole contermini ai perimetri urbani e di scarso pregio, deve essere riferita ai soli programmi di rigenerazione urbana previsti dall'art. 2 della l.r. 7/2017. Infatti, è solo l'art. 2 della l.r. 7/2017 che richiama i programmi integrati di intervento o di recupero della l.r. 22/1997, e pertanto è solo tramite tale strumento che è possibile interessare all'intervento di rigenerazione zone omogenee E che abbiano i requisiti suddetti.

Quanto all'applicabilità dell'art. 6, occorre chiarire che tale disposizione non consente il cambio della destinazione d'uso preesistente. Pertanto, nelle zone omogenee E in applicazione dell'art. 6 della legge, saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o diversamente di demolizione e ricostruzione con le premialità previste al comma 1 dello stesso articolo, su edifici legittimi o legittimati con l'obbligo del "mantenimento della destinazione d'uso in essere".

Per quanto attiene ai necessari approfondimenti in merito all'applicabilità in zona agricola degli interventi dell'art. 5 si rimanda al paragrafo 5 (*Articolo 5 – Interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico*) del presente provvedimento.

Merita infine chiarire che, ai sensi del comma 10 dell'art. 8, la realizzazione dei suddetti interventi determina l'adeguamento della destinazione di zona urbanistica dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio alla destinazione d'uso in essere dello stesso.

Per tutti gli aspetti ulteriori rispetto all'edificazione in zona agricola continua, quindi, ad applicarsi integralmente il Titolo IV della l.r. 38/1999.

1.4 Applicazione della legge nelle aree interessate da beni paesaggistici (art. 1, comma 3)

La legge ha previsto che per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi sono ammessi nel rispetto del PTPR e previa autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004, fatte salve le fattispecie di cui all'art. 149 dello stesso decreto ovvero quelle previste all'allegato A del DPR 31/2017.

In attesa della approvazione definitiva da parte del Consiglio Regionale del Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR, si ricorda che sono in vigore le misure di salvaguardia previste dal capo V della L.R.

24/1998 e dallo stesso PTPR adottato con Delibere di giunta n. 556 del 30 luglio 2007 e 1025 del 21 dicembre 2007.

In particolare, per quanto attiene la disciplina di tutela applicabile nelle more dell'approvazione del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale occorre richiamare quanto previsto all'art. 7 delle NTA dello stesso Piano. La suddetta norma al comma 4 prevede che, per la parte di territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili o aree di cui all'art. 134, comma 1, lettere a) e b) del D.lgs. 42/2004 (i cd. vincoli per decreto o di legge) resta ferma la normativa dei PTP vigenti e che, in caso di contrasto tra le disposizioni del PTPR adottato e dei PTP vigenti, debba prevalere la previsione più restrittiva.

Al contempo, il comma 5 della medesima norma stabilisce, invece, che per la parte di territorio interessata dai cd. beni identitari, ossia dai beni paesaggistici, immobili ed aree tipizzati ed individuati dal PTPR ai sensi dell'art. 134 lettera c) del D.lgs. 42/2004 (i cd. vincoli di piano), a decorrere dall'adozione, si applica esclusivamente la "disciplina di tutela" del PTPR.

Per "disciplina di tutela" deve ovviamente intendersi quella relativa ai contenuti del PTPR aventi natura prescrittiva e non anche i contenuti aventi meramente natura descrittiva, propositiva e di indirizzo.

A ciò si aggiunga che sempre il comma 7 dell'art. 7 delle NTA del PTPR prevede che per l'individuazione e la ricognizione dei beni paesaggistici, sino all'approvazione definitiva del PTPR, si deve fare riferimento esclusivamente alle perimetrazioni del PTPR adottato contenute negli elaborati "Beni Paesaggistici" – Tavole B che, per espressa previsione delle NTA del PTPR (v. art. 5, comma 2, lettera d), definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva e sostituiscono le tavole E1 e E3 dei PTP vigenti.

2. ARTICOLO 2 - Programmi di rigenerazione urbana

2.1 Alloggi per l'edilizia residenziale pubblica e per l'edilizia sociale (art. 2, comma 4, lettera)

Il comma 4 della disposizione contiene un elenco di voci che i Comuni devono indicare nel corso dell'approvazione dei programmi di rigenerazione urbana di cui al medesimo art. 2, al fine di connotarne i contenuti per il perseguimento delle finalità e degli obiettivi fissati dalla legge.

Tra queste, alla lettera f), è previsto che i Comuni indichino anche le percentuali di edilizia residenziale pubblica che il programma può prevedere e, nell'ambito di dette quote, è richiesto che una quota non inferiore al 20% sia riservata ad alloggi di edilizia sociale.

Nulla vieta, ovviamente, che il Comune stabilisca che l'intera quota di edilizia residenziale pubblica venga soddisfatta attraverso alloggi di edilizia sociale.

Infine, per quanto attiene la definizione e la disciplina degli alloggi di edilizia sociale occorre far riferimento a quanto previsto in merito dalla vigente normativa statale.

2.2 Interventi di bioedilizia (art2, comma 11)

Il comma 11 dell'art. 2 prevede che per i programmi di rigenerazione urbana, al fine di garantire la sostenibilità ambientale, si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 6/2008.

Sul punto occorre chiarire che il rinvio operato dal Legislatore regionale alle disposizioni contenute nella l.r. 6/2008 va inteso solo per le parti della legge che non sia state superate da normative statali sopravvenute.

Al fine di rendere attuabili in modo sostanziale le finalità espresse alle lettere e) e g) del comma 1, dell'articolo 1 della legge si evidenzia che negli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e nella realizzazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5 e 6, come anche disposto dalla lettera d), del comma 1, dell'articolo 12, della l.r. 6/2008, sono scomputabili in via esemplificativa dalla determinazione dell'indice di fabbricabilità, della superficie lorda e del volume dell'edificio i seguenti elementi:

- 1) i volumi tecnici atti ad ospitare le dotazioni impiantistiche necessarie per i sistemi di produzione e/o accumulo di energie alternative;
- 2) i maggiori volumi e le maggiori altezze atti alla realizzazione di coperture tecnologiche captanti;
- 3) le superfici verticali/orizzontali quali sistemi tridimensionali "doppia pelle" degli edifici adoperati come componenti di base per la formazione di un sistema architettonico/energetico;
- 4) i volumi destinati ad accogliere sistemi di accumulo passivo quali muro di Trombe-Michele e sistemi analoghi;
- 5) gli atrii solari a captazione diretta dell'energia solare anche in aderenza a due o più livelli (doppia altezza) o a corpi di fabbrica adiacenti;
- 6) i camini polifunzionali atti all'accumulo energetico e/o la termo-circolazione dell'aria per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti;
- 7) i pergolati ed i graticci, le logge, le persiane mobili anche perimetrati da sistemi captanti e/o atti all'ombreggiamento estivo;
- 8) i maggiori spessori dei solai per la realizzazione di tetti inverditi e orti anche pensili;
- 9) i volumi anche posti in copertura per la captazione dell'energia solare e per l'illuminazione naturale, anche zenitale, degli ambienti destinati alla permanenza.

3. ARTICOLO 3 - Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio

3.1 Tipologie di intervento e titoli abilitativi (art. 3, comma 1)

L'art. 3 consente, all'interno di appositi ambiti di intervento individuati da parte del Consiglio Comunale, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto alle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.

In merito alla tipologia di interventi ammessi dalla norma occorre precisare che la stessa norma consente di effettuare, alternativamente, interventi di ristrutturazione edilizia ovvero interventi di demolizione e ricostruzione con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive.

Pertanto, il Legislatore regionale ha deciso di riconoscere, in applicazione dei principi e dei criteri contenuti nella L. 106/2011 (Conversione in legge del DL 70/2011) e come espressamente sancito al comma 9 dell'art. 5 della predetta legge, la premialità aggiuntiva ai soli interventi di demolizione e ricostruzione.

Altro aspetto da chiarire riguarda l'autorizzazione per la realizzazione degli interventi che, come specificato dalla norma, si forma "previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo".

Per idoneo titolo abilitativo si intende il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo in alternativa all'acquisizione del permesso di costruire. Per la sua validità, occorrerà che l'intervento una volta ottenuto il titolo venga eseguito nelle more della sua vigenza.

Nel merito, si ricorda che l'attuazione di tali tipologie di interventi è preceduta da una attività pianificatoria del Consiglio Comunale volta, mediante la procedura di cui all'art. 1, comma 3 della l.r. 36/1987, all'individuazione di specifici ambiti territoriali in cui attuare quanto previsto dalla norma. Conseguentemente, una volta approvati i suddetti ambiti l'attuazione potrà avvenire in modo diretto attraverso il permesso di costruire ovvero la SCIA a seconda dei casi.

Resta sempre ferma la possibilità di attuare, come sancito dalla medesima disposizione, gli interventi con il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987.

3.2 Interventi di bonifica (art. 3, comma 3)

Il comma 3 ha previsto la possibilità, ove si esegua un intervento di demolizione e ricostruzione, di "delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità [...] in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale" individuato e di "cessione, anche a titolo gratuito, all'amministrazione comunale dell'area rimasta libera". Occorre a tale proposito precisare che l'ammissibilità e le modalità attuative degli interventi che comportino delocalizzazione devono essere previsti nella deliberazione del consiglio comunale relativa alla riqualificazione e recupero edilizio di cui al comma 1 dell'art. 3 della legge.

La legge ha stabilito, inoltre, che la bonifica dell'area ceduta, ove necessaria, sia a carico del proponente e costituisca condizione *sine qua non* per la realizzazione dell'intervento edilizio privato e che debba essere ultimata e collaudata prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'edificazione privata.

In merito alla bonifica occorre chiarire che la norma si riferisce alla bonifica ambientale di siti inquinati.

In ordine a tali interventi la normativa di riferimento è contenuta nel D.lgs. 152/2006 che dedica alle bonifiche ambientali l'intero Titolo Quinto della parte IV, dall'art. 239 all'art. 266 con specifiche tecniche e tabelle contenute nei relativi allegati. Pertanto, per la disciplina di tali interventi si rinvia a quanto previsto dalla normativa statale, recepita a livello regionale dalla legge 27/1998, così come modifica a seguito dell'entrata in vigore del D.lgs. 152/2006, con la L.R. 23/2006. In linea con quanto richiesto dalla norma, dunque, solo una volta bonificata l'area inquinata, sarà possibile procedere con l'edificazione privata secondo le disposizioni della presente legge.

4. ARTICOLO 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici**4.1 Titoli abilitativi (art. 4, comma 1)**

Anche per l'attuazione degli interventi per il cambio di destinazione d'uso degli edifici la legge rinvia "ad idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001".

Per tale fattispecie, valgono le medesime considerazioni illustrate al paragrafo 3.1 con la conseguenza che gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, con la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) di cui all'art. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 e con il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987.

4.2 Disposizioni per i cambi d'uso nei centri storici, nelle zone omogenee D e nei Consorzi per lo sviluppo industriali (art.4, comma 3)

Il comma 3 dell'art. 4 della legge attribuisce ai Comuni la facoltà di prevedere specifiche limitazioni nell'applicazione della disciplina per i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/1968 per mezzo della deliberazione di consiglio comunale di recepimento nei propri strumenti urbanistici delle disposizioni legislative di cui all'art. 4.

Per quanto riguarda gli insediamenti urbani storici, in particolare, si richiama l'attenzione su quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 in tema di riqualificazione architettonica ed ambientale, adeguamento sismico ed efficientamento energetico, evidenziando la possibilità per i Comuni di applicare tali disposizioni simultaneamente alle previsioni recate dall'art. 4 della legge.

Invece, nei consorzi per lo sviluppo industriale le previsioni di cui all'art. 4 potranno essere attuate previo recepimento delle stesse nel piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale da parte dei Consorzi per lo sviluppo industriale.

4.3 Disposizioni transitorie (art. 4, commi 4 e 5)

Il comma 4 dell'art. 4 della legge consente di applicare le disposizioni di cui al medesimo articolo per un periodo massimo di 12 mesi, a partire dall'entrata in vigore della legge (19 luglio u.s.) e fino all'approvazione della delibera di consiglio comunale di cui al comma 1 dell'art. 4. Restano in ogni caso esclusi da tale regime transitorio gli edifici ricadenti nell'ambito di consorzi industriali, di piani degli insediamenti produttivi e nelle zone omogenee D. Per l'applicazione transitoria nelle zone individuate dal PTPR come insediamenti urbani storici è invece necessaria la preventiva autorizzazione della giunta comunale, che dovrà essere resa con riferimento ad ogni singola proposta di intervento.

Quel che necessita di essere chiarito è l'interpretazione della suddetta disposizione. A tal proposito, si rileva che il soggetto che intenda avvalersi di questa previsione avrà - fino all'approvazione della delibera da parte del consiglio comunale e, comunque, per un periodo massimo di 12 mesi a partire dall'entrata in vigore della legge - la possibilità di presentare il titolo ovvero la domanda di rilascio dello stesso, e che pertanto tale

intervallo temporale non deve considerarsi un limite per la conclusione del procedimento, che dovrà invece definirsi ai sensi e per gli effetti di cui al d.p.r. 380/2001.

Ulteriormente da chiarire è il rapporto tra l'intervento di cambio di destinazione d'uso previsto all'art. 4 e l'intervento diretto disciplinato dall'art. 6. Come stabilito dall'art. 8, comma 5, le premialità di cui alla legge non sono cumulabili tra loro. È tuttavia possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 purché gli effetti non si cumulino tra di loro. In altre parole, deve ritenersi consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui all'art. 4.

L'applicazione congiunta ma non cumulativa degli articoli 4 e 6, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.

Gli interventi di cui all'art. 4 si possono applicare, in combinato disposto con l'art. 6, anche su complessi immobiliari. In tal caso alla domanda per il rilascio del permesso di costruire andrà allegato un progetto unitario che potrà prevedere anche la redistribuzione della superficie totale all'interno del perimetro.

Altro aspetto da precisare è che la legge non preclude di applicare le disposizioni di cui all'articolo 4 solo su una parte della superficie lorda dell'immobile.

Il comma 5 della norma stabilisce che nel regime transitorio di cui al comma 4 nelle zone individuate come insediamenti storici dal PTPR, l'intervento è ammissibile previa autorizzazione della Giunta comunale.

Sul punto, merita chiarire che la sopra richiamata delibera di giunta ha la finalità di autorizzare "a monte" la fattibilità dell'intervento e, non anche, quella di assentirlo. Conseguentemente, trattandosi di una delibera preliminare all'avvio della procedura per l'eventuale ottenimento del titolo edilizio, il soggetto proponente sarà tenuto a presentare, in tale sede, solamente una relazione tecnica illustrativa dell'intervento che intenderebbe realizzare in attuazione dell'art. 4, accompagnata da una tavola progettuale di massima.

Una volta ottenuta l'autorizzazione da parte della giunta, la progettazione dovrà, invece, adeguarsi alle regole richieste per il rilascio del relativo titolo abilitativo.

Nel periodo transitorio, resta fermo, il divieto di applicare le suddette disposizioni legislative a edifici ricadenti nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi nonché a edifici ricadenti all'interno delle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68.

5. ARTICOLO 5 – Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici

Gli interventi previsti all'art. 5 della legge consentono, previo recepimento di tali previsioni da parte dell'Amministrazione comunale, di ampliare gli edifici a destinazione d'uso residenziale di un massimo del 20% della superficie o della volumetria esistente fino ad un massimo di 70 metri quadri. La condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero

corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni), se necessari ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, e comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni della l.r. 6/2008 per le parti della stessa legge che non siano state superate da normative statali sopravvenute. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato.

Le disposizioni si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.

Inoltre, merita chiarire che la premialità consentita dalla legge, che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. In tal caso, con la deliberazione di cui al comma 1, le amministrazioni comunali possono definire le modalità ed i criteri per l'attuazione degli interventi anche mediante forme di ripartizione dell'ampliamento previsto.

Infine, in merito all'applicazione degli interventi di cui all'art. 5 della legge nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68 merita chiarire che i predetti interventi sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla tav. A del PTPR per la zona in cui ricade l'edificio.

6. ARTICOLO 6 - Interventi diretti

6.1 Tipologia degli interventi, titoli abilitativi e cambio delle destinazioni d'uso (art. 6, commi 1 e 2)

Il comma 1 dell'art. 6 stabilisce che *“ Per le finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti su edifici legittimi o legittimati interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incremento fino ad un massimo del 20% della volumetria o della una superficie lorda esistente, ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito è il 10% della superficie coperta”*.

La prima precisazione da fare riguarda la tipologia degli interventi consentiti dall'articolo 6. In merito, si rinvia alla trattazione svolta nel precedente punto 3.1 nella quale si afferma che gli interventi di ristrutturazione edilizia sono alternativi agli interventi di demolizione e ricostruzione per i quali è prevista una premialità.

Per quest'ultima fattispecie, la legge non esclude la possibilità di ridistribuire anche in più edifici, purché ricadenti all'interno dell'area di intervento, la superficie lorda o la volumetria assentita. In tal caso, l'intervento dovrà essere autorizzato mediante il permesso di costruire o, se necessario, mediante il permesso di costruire convenzionato. Tale tipologia di interventi deve naturalmente essere esclusa con riferimento ad immobili sottoposti a vincolo diretto ai sensi del titolo II del d.lgs. 42/2004.

Un secondo aspetto da chiarire riguarda la tipologia dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi. A tale proposito per *“idoneo titolo abilitativo”* ci si riferisce al permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) e disciplinata dagli artt. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 ed al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della L.R. 36/1987.

Infine, merita chiarire che il legislatore regionale, con le disposizioni di cui all'articolo 6, ha recepito gli indirizzi, i criteri ed i principi della legge 106/2011. Pertanto, nel rispetto delle previsioni dei commi 9, 10 e 11 della legge 106/2011, le disposizioni di cui all'articolo 6 della legge costituiscono il recepimento in sede di legislazione regionale di indirizzi di una legge dello stato, dandone immediata attuazione. Per questo, tali disposizioni rappresentano di fatto norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale. Proprio per la natura sovraordinata della norma il legislatore regionale ha espressamente esplicitato nel comma 1 che gli *“interventi diretti”* sono *“sempre consentiti”*.

Inoltre, lo stesso legislatore detta nel comma 2 le condizioni per l'attuazione degli interventi di cui all'art. 6 esplicitando che tali interventi sono sempre consentiti nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti nella componente di zona omogenea o di tessuto urbanistico in cui ricade l'intervento *“indipendentemente dalle modalità dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi”*. Pertanto, l'attuazione di tali interventi avviene con modalità diretta e non potrà trovare ostacoli o limitazioni in altre prescrizioni contenute nei Piani Regolatori Generali e nei loro allegati, sempre nel rispetto delle destinazioni d'uso ivi previste.

Nei Comuni sprovvisti di Piano Regolatore Generale vigente o di programma di fabbricazione si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati le disposizioni di cui all'art. 6 con l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso preesistente.

Nei Comuni dotati di programma di fabbricazione, oltre al recepimento delle previsioni di cui all'articolo 5 della legge, è consentito applicare le disposizioni dell'articolo 6 purché vengano rispettate per ogni zona omogenea le destinazioni d'uso consentite dallo stesso programma.

6.2 Interventi per l'adeguamento delle strutture ricettive all'aria aperta (art.6, comma 5)

Il regolamento regionale 24 ottobre 2008 n. 18 *“Disciplina delle strutture Ricettive all'aria aperta”*, come modificato dal regolamento regionale 26 novembre 2014 n. 27, definisce i nuovi requisiti che le strutture ricettive devono possedere per il rispetto della normativa vigente in materia di igiene, sicurezza, accessibilità, prevenzione incendi e gestione delle attività.

Il comma 5, dell'articolo 6 della legge dispone che per l'adeguamento delle strutture ricettive all'aria aperta alle previsioni del regolamento sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo edilizio, interventi di ristrutturazione edilizia o in alternativa interventi di demolizione e ricostruzione con premialità del 20% della superficie lorda esistente. I suddetti interventi possono essere finalizzati anche per rifunzionalizzare i manufatti esistenti legittimi o legittimati nell'ambito delle funzioni e delle attività previste dal regolamento.

7. ARTICOLO 8 - Dotazioni territoriali e disposizioni comuni

7.1 Standard urbanistici di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/1968 (art. 8, comma 1)

L'articolo 8 detta una serie di norme comuni per l'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 della l.r. 7/2017.

Tra queste vi è quella relativa alla necessità di garantire una nuova dotazione di standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del D.M. 1444/1968 ove a seguito dell'intervento consegua un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d'uso.

La disposizione prevede che qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici sia sempre possibile monetizzarli, corrispondendo un contributo pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti, fatte salve altre diverse modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali.

La possibilità di monetizzare con le regole sopra descritte gli standard urbanistici non reperiti è concessa anche in altre due fattispecie:

- 1) nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti se l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq;
- 2) nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti se l'estensione delle aree da cedere sia inferiore a 500 mq.

In conseguenza di quanto prescritto dalla norma, nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di reperire le aree per lo standard urbanistico dovuto, il soggetto proponente dovrà necessariamente avvalersi della monetizzazione, mentre nelle due precedenti fattispecie il soggetto proponente dovrà indicare se intende avvalersi o meno della facoltà concessa dalla legge in merito alla monetizzazione.

7.2 Deroghe al D.M. 1444/1968 (art. 8, comma 3)

Il comma 3 dell'art. 8 consente per la realizzazione delle premialità previste dalla norma di derogare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 bis del DPR 380/2001, ai limiti di distanza tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, mantenendo le distanze preesistenti, con eventuale modifica delle stesse, nel rispetto della distanza minima di 10 m tra pareti finestrate. Ugualmente per le medesime finalità è possibile derogare ai limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del D.M. 1444/1968, così come alle altezze massime consentite dall'art. 8 dello stesso decreto ministeriale.

Merita, infine, chiarire che le deroghe sono consentite anche per l'applicazione di interventi che determinano una variazione della destinazione d'uso degli edifici.

7.3 Parametri edilizi per la progettazione degli interventi e per il rilascio dei titoli abilitativi (art. 8, comma 4)

Per quanto riguarda la definizione di "Superficie lorda" si deve fare riferimento a quanto previsto nella deliberazione di Giunta regionale n. 243 del 19 maggio 2017 che recepisce lo schema di Regolamento Edilizio

Tipo (RET) di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del d.p.r. 380/2001 approvato il 20 ottobre 2016 con la stipula dell'Intesa Governo, Regioni e Comuni in sede di Conferenza Unificata. Con tale deliberazione la Regione disciplina le modalità e i termini di attuazione della stessa, prevedendo un atto di recepimento regionale che preveda i criteri, i metodi, le procedure e i tempi per l'adozione dei regolamenti edilizi da parte dei Comuni e prevede norme tecniche di dettaglio (allegato C) ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi (allegato A).

In particolare i Comuni che utilizzano nella strumentazione urbanistica comunale vigente il volume come base per il computo della consistenza edilizia degli edifici, dovranno, ai sensi della DGR n. 243 del 19 maggio 2017, introdurre nel nuovo regolamento edilizio uno specifico criterio di conversione. A tale proposito, ove necessario e in attesa dell'adeguamento dei regolamenti edilizi da parte dei Comuni, l'articolo 2 dell'Intesa consente alla Regione di dettare indicazioni tecniche di dettaglio. Pertanto, al fine di garantire una corretta ed uniforme applicazione delle disposizioni la legge al comma 4 dell'articolo 8 dispone che *"Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie=volume/3,20 ovvero volume=superficieX3,20."*

Inoltre, per i Comuni che abbiano già introdotto come parametro urbanistico ed edilizio nel proprio strumento urbanistico generale la S.U.L., l'allegato D della deliberazione di Giunta regionale n. 243 del 19 maggio 2017 in risposta all'osservazione di Roma Capitale precisa che la S.U.L. è direttamente assimilabile alla "Superficie Lorda" dal Quadro delle definizioni.

Infine, per una corretta applicazione della legge, è opportuno specificare i criteri di calcolo della superficie lorda anche per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale. A tale scopo, si evidenziano in via esemplificativa, le superfici delle strutture non residenziali che sono escluse dal computo della superficie lorda in quanto rientrano nella superficie accessoria di cui all'allegato A della suddetta deliberazione.

1) Androni e locali guardiania.

- Nel turistico-ricettivo non vanno conteggiate le hall di ingresso, le reception, i foyer, i depositi per i bagagli.
- Nel direzionale non vanno conteggiate la portineria, la reception e le aree prima dei tornelli di ingresso e di uscita.
- Nei centri commerciali non vanno conteggiate la mall e le aree dedicate al transito degli utenti per accedervi, i percorsi che dalla mall portano alle uscite di sicurezza.
- Nelle grandi superfici di vendita non vanno conteggiate le aree di ingresso fino alle casse e/o fino alle barriere mobili che delimitano l'area di vendita.

2) Collegamenti verticali

- Nel turistico ricettivo e nel direzionale non vanno conteggiati gli ascensori e le scale compresi i pianerottoli fino all'inizio dei corridoi e le aree di disimpegno.
- Nei centri commerciali non vanno conteggiati gli ascensori e le scale comprese le aree di disimpegno se facenti parte della mall. In caso contrario valgono le successive norme per le grandi strutture di vendita.
- Nelle grandi strutture di vendita non vanno conteggiati i percorsi delle vie di fuga opportunamente delimitati e identificati; gli ascensori e le scale comprese le aree di disimpegno se ubicati all'interno della struttura tra le

casce e l'uscita; l'impronta in pianta di scale, tappeti mobili e ascensori, nonché il percorso, che dovrà essere delimitato a terra, necessario per raggiungerli se ubicati all'interno della struttura di vendita.

Per tutte le destinazioni non residenziali non vanno, infine, sono scomputati dal calcolo della superficie lorda i locali destinati a contenere apparecchiature di impianti meccanici, elettrici e per la trasmissione dati.

I suddetti volumi, nel caso di successive trasformazioni dell'edificio, non potranno essere computati nel calcolo per il dimensionamento della consistenza edilizia del fabbricato esistente, salvo quanto diversamente previsto dalla normativa regionale e nazionale di riferimento. A tal fine la richiesta di permesso di costruire sarà corredata da specifico atto d'obbligo registrato e trascritto nel quale è contenuto l'impegno del titolare della proposta a rispettare le suddette prescrizioni.

7.4 Divieto di cumulo delle premialità (art. 8, comma 5)

Il comma 5, dell'art.8 stabilisce che le premialità previste dalla LR 7/2017 non sono cumulabili tra loro e con quelle previste o già realizzate da altre leggi statali e regionali.

È quindi evidente, in primo luogo, che non è consentito sommare, tra di loro, le misure premiali previste per gli interventi di cui alla l.r. 7/2017. Resta salvo, invece, quanto detto al punto 4.3 con riferimento all'applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 in quanto tale ipotesi non configura un cumulo di misure premiali previste dalla legge.

Quanto al rapporto con le premialità previste o già realizzate ai sensi di altre leggi, la situazione che certamente si presenta quale più ricorrente riguarda l'accesso ai benefici di cui alla l.r. 21/2009, che certamente esclude l'applicazione delle l.r. 7/2017.

Inoltre, giova precisare che le premialità previste dalla LR 7/2017 possono coesistere con gli interventi contemplati nella LR 13/2009, contenente le *“Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti”*. Difatti, la LR 13/2009 non prevede il riconoscimento di volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, così come invece previsto dalla LR 7/2017, bensì favorisce il mero recupero, ai fini abitativi o turistico ricettivi, di superfici già esistenti nell'immobile. Con la conseguenza che sullo stesso fabbricato o unità immobiliare potrà essere eseguito, anche non contestualmente, sia un recupero ai sensi della LR 13/2009 che uno degli interventi contemplati dalla LR 7/2017.

8. ARTICOLO 9 - Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime e lacuali

8.1 Interventi di riordino funzionale dei manufatti (art. 9, comma 2)

L'articolo 9 detta disposizioni per la valorizzazione e per il miglioramento e la fruizione dei territori costieri e lacuali in attuazione delle previsioni di cui alla l.r. 13/2007 e del relativo regolamento regionale n. 19/2016.

Le disposizioni in esame, in attesa che la Regione provveda alla ridefinizione del sistema di pianificazione delle aree del demanio marittimo, consentono ai titolari di concessione demaniale di rifunzionalizzare i manufatti esistenti legittimi o legittimati per lo svolgimento di attività turistiche e ricreative.

La prima precisazione che merita di essere fatta riguarda il comma 2 laddove per l'attuazione degli interventi rinvia *“all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio di cui al d.p.r. 380/2001”*. Il titolo abilitativo a cui la norma si riferisce è, a seconda dei casi, il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui all'art. 19 della L. 241/1990 come disciplinata dall'art. 22 del d.p.r. 380/2001 ed il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987. Nel comma 2 sono inoltre definite le modalità e le prescrizioni per la realizzazione degli interventi.

Infine è opportuno specificare che gli investimenti necessari alla realizzazione degli interventi devono essere ammortizzati entro e non oltre la durata delle concessioni in corso, per evitare possibili ipotesi di proroga delle stesse concessioni, in quanto il manifestarsi di tale condizione si porrebbe in contrasto con il principio di tutela della concorrenza, e quindi con l'articolo 117, comma 2, lettera e), della Costituzione.

Regione Lazio

DIREZIONE POLITICA E ABITATIVA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Atti dirigenziali di Gestione

Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248

Approvazione "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»".

OGGETTO: Approvazione "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".

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, avente ad oggetto: "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e in particolare, l'art. 11 che disciplina le strutture della Giunta;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni, concernente: "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale", con particolare riferimento alle disposizioni concernenti le strutture organizzative, di cui al Capo I del Titolo III;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale del 5 giugno 2018, n. 270 di "Conferimento dell'incarico di Direttore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ai sensi del combinato disposto dell'art. 162 e dell'allegato del Regolamento di organizzazione 6 settembre 2002, n. 1" all'arch. Manuela Manetti;

VISTA la legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";

RILEVATO che la predetta l.r. 7/2017 ha innovato il panorama degli strumenti urbanistici, introducendo istituti dai contenuti spiccatamente innovativi, per mezzo dei quali i Comuni hanno la possibilità di disciplinare interventi di natura urbanistica ed edilizia;

CONSIDERATO che tali strumenti introdotti dalla l.r. 7/2017 necessitano, per essere attuati, di apposite deliberazioni comunali, che individuino gli ambiti di applicazione, definiscano e regolino gli interventi realizzabili;

VISTO che con determinazione n. G06512 del 22 maggio 2018 è stato appositamente istituito il Servizio "Ufficio speciale per la rigenerazione urbana" all'interno della Direzione Regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

DATO ATTO che il Servizio di cui sopra ha svolto una serie di attività volte a promuovere la piena ed uniforme attuazione della legge in questione;

TENUTO CONTO che, tra le attività di cui sopra, il Servizio ha svolto un costante monitoraggio dello stato di attuazione della l.r. 7/2017 ed ha tenuto numerose riunioni ed incontri con i Comuni al

fine di supportarli nell'interpretazione ed applicazione della legge stessa e nella predisposizione delle relative deliberazioni;

CONSIDERATO che dallo svolgimento delle suddette attività è emersa la necessità di predisporre linee guida operative finalizzate a fornire, a beneficio dei Comuni, indicazioni chiare ed uniformi affinché la redazione delle deliberazioni e le relative elaborazioni cartografiche avvenga in modo conforme a quanto previsto dalla l.r. 7/2017;

RITENUTO pertanto di dover procedere all'approvazione del documento "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»", allegato alla presente determinazione e di questa costituente parte integrante e sostanziale;

DETERMINA

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

- 1) di approvare il documento "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", allegato alla presente determinazione e di questa costituente parte integrante e sostanziale;
- 2) di pubblicare la presente determinazione, unitamente al relativo allegato, sul B.U.R.L. e sul sito eb regionale nella sezione Territorio e Urbanistica – Rigenerazione Urbana.

Manuela Manetti

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".

1. LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DELLE DELIBERAZIONI.

1.1 Profili di inquadramento generale. Finalità e campo di applicazione della legge.

Le finalità della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", sono espressamente enunciate all'art. 1, lettere da a) a g). Tali finalità, oltre ad essere le ragioni per le quali il legislatore ha predisposto gli istituti operativi delineati nella l.r. 7/2017, costituiscono anche le condizioni e i presupposti per l'applicazione della legge stessa. Pertanto, sia le deliberazioni di cui agli artt. 2, 3, 4 e 5 che gli interventi diretti di cui all'art. 6 devono trovare la propria giustificazione e motivazione nella realizzazione di una o più tra le finalità che la legge reca al comma 1 dell'art. 1. È quindi necessario, come anche ribadito nel successivo punto 1.3, che le deliberazioni comunali menzionino espressamente le finalità di cui alla legge che intendono perseguire e realizzare.

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, che il comma 7 dell'art. 1 definisce come:

- a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, aggiornata al 2016, come insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate;
- b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, accordi di programma, d.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980;
- c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, anch'esse corrispondenti alle zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, agli accordi di programma, alle varianti di cui al d.P.R. 160/2010 ed alle varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980 per le parti non attuate.

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.

Le deliberazioni devono quindi sempre ed espressamente riportare, con riferimento a tutti gli articoli di legge che applicano, la nozione di territorio urbanizzato ricavata dall'art. 1, comma 7, della legge, al fine di individuare il proprio campo di applicazione, riferito appunto alle sole porzioni di territorio urbanizzate come sopra definite.

Le deliberazioni, inoltre, devono in ogni caso specificare dove la legge non può trovare applicazione seppure si tratti di porzioni urbanizzate, ossia, ai sensi dell'art. 1, comma 2:

- a) le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- b) le aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal PTPR;
- c) per le zone omogenee E occorre fare un distinguo. Gli artt. 2, 3 e 4 si applicano solo ove il territorio urbanizzato ricadente in zona agricola sia individuato come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR; per l'applicazione in zona agricola degli artt. 5 e 6, invece, è condizione sufficiente e necessaria che l'edificio ricada nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7, a prescindere dalla classificazione di paesaggio del PTPR.

Tra le esclusioni vanno anche annoverati, ma solo per quanto riguarda gli artt. 2, 3, 5 e 6, gli insediamenti urbani storici come individuati dal PTPR, Tavola B. L'art. 4, invece, non reca tale esclusione, per cui è applicabile anche negli insediamenti urbani storici.

Si raccomanda fin da subito di predisporre una deliberazione per ciascun programma di rigenerazione urbana approvato ai sensi dell'art. 2 e separate deliberazioni per ciascuno degli articoli di legge cui si intende dare applicazione (artt. 3, 4 e 5), al fine di rendere autonomo il relativo procedimento. In proposito va comunque ricordato, come meglio si specificherà in seguito al punto 1.2, lett. b, che è possibile dare luogo a più deliberazioni per l'applicazione dell'art. 3, in quanto ogni singolo ambito può essere individuato con specifica deliberazione.

1.2 Programmi di rigenerazione urbana, ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, interventi sulla normativa tecnica di piano regolatore. Caratteristiche e differenze.

Il primo aspetto da chiarire, al fine di consentire una corretta predisposizione delle deliberazioni, riguarda la diversità dei contenuti e delle forme che differenziano tra loro le norme e quindi gli istituti della l.r. 7/2017.

Intanto, è opportuno premettere che l'art. 6 non necessita di alcuna deliberazione comunale di recepimento della legge per trovare applicazione; gli interventi da tale norma previsti, pertanto, potranno essere attuati direttamente e senza che occorra alcuna forma di regolamentazione dell'istituto da parte del comune. La relativa disciplina è infatti interamente e compiutamente contenuta nell'art. 6 ed è ad essa sola che occorre fare riferimento per l'attuazione degli interventi.

Le deliberazioni comunali sono invece necessarie per gli artt. 2, 3, 4 e 5. In merito ad esse è opportuno delineare le rispettive peculiarità e caratteristiche, in modo che, per contrasto, vengano in evidenza le relative differenze.

- a. *programmi di rigenerazione urbana (art. 2):* si tratta di un insieme articolato di interventi, coordinati tra di loro, da realizzare entro un ambito definito e strutturati per raggiungere una determinata finalità tra quelle indicate dall'art. 1, comma 1. In sostanza, il programma deve avere i caratteri di un progetto urbanistico unitario, da realizzare in modo sistematico, organico e fondamentalmente contestuale, volto a

riqualificare/rigenerare l'assetto urbanistico e di conseguenza anche edilizio di una determinata porzione urbana. Tali programmi possono scaturire anche da proposte dirette dei privati (comma 4), cui va comunque riconosciuto il diritto all'informazione e partecipazione (comma 9).

Il programma di rigenerazione urbana deve poi avere i contenuti di cui al comma 4 e può prevedere il trasferimento delle cubature con bonifica delle aree liberate dalla demolizione.

Non vi è bisogno di alcuna deliberazione comunale che, in via generale, recepisca tale norma. Ogni programma di rigenerazione è autonomo ed autosufficiente, per cui le deliberazioni ai sensi dell'art. 2 saranno tante quante i programmi di rigenerazione urbana che il comune intende, nel tempo, approvare.

Resta ovviamente possibile, per i comuni che lo ritengano proficuo, individuare preventivamente, a mezzo di apposite deliberazioni, le aree o i settori del proprio territorio che ritiene opportuno sottoporre ai suddetti programmi in quanto per esse si rileva una spiccata necessità di intervento, e sollecitare valutazione; dal punto di vista procedurale, per tali deliberazioni, in quanto aventi natura strategica e di indirizzo, non è necessario alcun passaggio presso l'amministrazione regionale.

Le delibere con le quali si approvano i singoli programmi devono contenere i relativi elaborati grafici.

I programmi di rigenerazione urbana sono approvati con le procedure previste dall'art. 4 della l.r. 36/1987 o per mezzo di accordo di programma se in variante allo strumento urbanistico generale vigente o, se ad esso conformi, con le procedure di cui all'art. 1 della l.r. 36/1987.

- b. *ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio (art. 3):* l'ambito o gli ambiti devono essere individuati e circoscritti in ragione delle loro omogenee e rilevate caratteristiche edilizie e urbane. Non può ritenersi consentita l'individuazione di ambiti i quali coincidano con le zone omogenee di piano regolatore o, addirittura, con tutto il territorio comunale urbanizzato tout court. La zonizzazione urbanistica, infatti, non ha nulla a che vedere con lo stato di fatto del patrimonio edilizio esistente; essa ha la funzione di indicare gli usi e gli sviluppi impressi al territorio, mentre la rigenerazione guarda alla qualità ed alle condizioni dell'edificato al fine di individuare quegli ambiti, trasversali e indifferenti alle zone omogenee, che necessitano di riqualificazione e recupero.

L'estensione degli ambiti deve essere contenuta, anche considerato che ai sensi dell'art. 3 è consentito delocalizzare la ricostruzione o la sola premialità all'interno del medesimo ambito territoriale in cui si realizza l'intervento, per cui una limitata dimensione degli ambiti permette di circoscrivere in porzioni urbane delimitate delocalizzazioni di volumetrie altrimenti ricollocabili su tutto il territorio comunale, con conseguenze difficilmente controllabili. È pertanto sempre opportuno ricordare, nell'operazione di individuazione di uno o più ambiti, che l'ambito di intervento funge anche da ambito di delocalizzazione, fattore nient'affatto secondario da considerare quando si disegna un ambito ai sensi dell'art. 3.

In merito all'individuazione degli ambiti va inoltre ricordato, come già detto al punto 1.1, che la norma ammette più deliberazioni, il che significa che nel tempo è possibile ricorrere a più deliberazioni con le quali delimitare ulteriori ambiti, sempre ai sensi dell'art. 3.

Considerato che nell'applicazione della norma in esame come sopra esplicita l'individuazione degli ambiti territoriali rappresenta un elemento costitutivo della deliberazione, è necessario che l'ambito o gli ambiti risultino da apposito e adeguato elaborato cartografico, sulle cui caratteristiche e struttura si veda l'approfondimento al punto 3.

Per quanto sopra detto, non sarà pertanto ritenuta sufficiente l'individuazione di uno o più ambiti meramente corrispondenti ad una o più zone omogenee o che sia solo descritta in narrativa senza relativa rappresentazione cartografica.

La procedura di adozione e approvazione delle relative deliberazioni comunali è quella prevista dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987, come più dettagliatamente specificato nel successivo punto 2.

Infine, è opportuno sottolineare come, a differenza delle deliberazioni di cui agli artt. 4 e 5, la deliberazione con la quale vengono individuati uno o più ambiti territoriali di cui all'art. 3 non comporta alcun intervento sulle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale. La deliberazione dovrà, pertanto, contenere la disciplina degli interventi, nel rispetto di quanto previsto dalla norma di legge, e non norme tecniche da inserire nel *corpus* delle esistenti NTA comunali.

c. *modifiche alle norme tecniche di attuazione dei piani regolatori generali e dei programmi di fabbricazione (artt. 4 e 5):* si tratta di deliberazioni con le quali vengono introdotte vere e proprie norme tecniche di attuazione. Le deliberazioni, pertanto, devono recare l'approvazione di specifici articoli di NTA, dotati di relativa numerazione, anche avvalendosi dei numeri bis, ter, etc, da inserire, per logica di argomenti, nella normativa tecnica esistente. Le norme introdotte avranno lo scopo, secondo quanto previsto dagli artt. 4 e 5, di consentire e disciplinare, rispettivamente, mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione (art. 4) e ampliamenti di edifici a destinazione residenziale a fronte di interventi volti a garantire il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli stessi (art. 5).

La procedura di adozione e approvazione di tali deliberazioni comunali è, come per il precedente punto b, quella prevista dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987, come più dettagliatamente specificato nel successivo punto 2.

1.3 Contenuti necessari, non necessari e non ammessi delle deliberazioni.

In primo luogo, le deliberazioni trovano la propria giustificazione e motivazione nella realizzazione di una o più tra le finalità che la legge 7/2017 reca al comma 1 dell'art. 1; pertanto, tali finalità devono essere esplicitate in coerenza con l'articolo che si intende applicare e gli interventi che esso autorizza.

Il presupposto generale della legge, poi, come detto, è che gli interventi previsti sono realizzabili solo nelle porzioni di territorio urbanizzate. Tale presupposto, ineludibile, si declina diversamente nelle deliberazioni comunali di attuazione a seconda dell'articolo che viene in applicazione. Infatti, per gli artt. 2 e 3 è necessaria una individuazione cartografica delle aree interessate dall'attuazione degli interventi; diversamente, per gli artt. 4 e 5 le deliberazioni dovranno indicare, non cartograficamente, le porzioni di territorio in cui gli interventi previsti sono consentiti e dove invece sono esclusi (art. 1, comma 7 e comma 2), secondo i principi illustrati al punto 1.1.

Le deliberazioni, altresì, dovranno necessariamente esplicitare puntualmente anche i contenuti di cui all'art. 8 della legge, in quanto trattasi di fondamentali modalità applicative degli interventi.

Per le deliberazioni ai sensi dell'art. 3, poi, si suggerisce di prevedere, come peraltro molti comuni già fanno, che la possibilità di delocalizzare la ricostruzione o la premialità prevista dal comma 3 sia subordinata all'acquisizione del permesso di costruire convenzionato.

Per quanto riguarda le deliberazioni ai sensi dell'art. 4, si raccomanda ai comuni, al fine di governare gli usi del territorio, di individuare espressamente i cambi di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali di

cui all'art. 23ter del d.P.R. 380/2001 per ognuna delle zone omogenee del piano regolatore generale.

Costituiscono elementi estranei ai contenuti, come delineati dalla legge 7/2017, delle deliberazioni in questione la disciplina del permesso di costruire convenzionato, la regolamentazione della monetizzazione degli standard e il recepimento, come detto superfluo, dell'art. 6 relativo agli interventi diretti; tutti aspetti, questi, che invece sovente vi ricorrono. Tali previsioni saranno oggetto di stralcio in sede di osservazioni regionali effettuate ai sensi dell'art. 1 della l.r. 36/1987, in quanto non è possibile utilizzare le forme speciali tipizzate dalla l.r. 7/2017 per disciplinare contenuti ed istituti che non le sono propri. A questo proposito occorre anche stigmatizzare la prassi, che si è riscontrata diffondersi, di disciplinare l'applicazione dell'art. 4, elencando gli usi compatibili con le destinazioni già previste dallo strumento urbanistico generale, con ciò introducendo di fatto nelle norme tecniche di attuazione un elemento di novità non previsto né voluto dalla l.r. 7/2017. Si avvisa pertanto che ogni contenuto delle deliberazioni diverso ed ulteriore da quelli previsti dalla legge sarà considerata variante di piano regolatore da assoggettarsi alle forme ordinarie.

Analogamente, costituisce un contenuto estraneo alle deliberazioni di cui alla l.r. 7/2017, e pertanto non ammissibile, il recepimento di quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della l.r. 9/2017 in tema di delimitazione, in seno agli insediamenti urbani storici del PTPR, di ambiti territoriali in cui consentire la ristrutturazione edilizia.

Da ultimo, è opportuno puntualizzare che per le aree territoriali di competenza dei consorzi per lo sviluppo industriale di cui alla legge regionale 29 maggio 1997, n. 13, gli interventi previsti dalla l.r. 7/2017 possono trovare applicazione solo previo recepimento nel relativo piano regolatore territoriale ad opera degli organi competenti. Ciò comporta, in sostanza, un duplice ordine di conseguenze: che le deliberazioni comunali sono inoperanti rispetto a tali aree e che il recepimento nei piani asi deve avvenire nelle forme ordinarie di variante a tali piani, non potendosi ritenere per essi ammissibili le procedure di cui alla l.r. 36/1987.

2. INDICAZIONI PROCEDURALI RELATIVE AL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLE DELIBERAZIONI.

Tutti gli articoli della legge relativi alle deliberazioni comunali in tema di rigenerazione urbana fanno riferimento, quanto alle procedure, alla l.r. 36/1987, in particolare l'art. 2 rimanda agli artt. 1 e 4, oltre che agli accordi di programma, mentre gli artt. 3, 4 e 5 rinviano all'art. 1, comma 3, della stessa legge 36/1987. Pertanto, tutte le suddette deliberazioni che utilizzano le forme di cui alla l.r. 36/1987 dovranno essere trasmesse all'Area Rigenerazione urbana, appositamente istituita presso la Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, al fine della formulazione delle osservazioni sulla rispondenza di tali deliberazioni tanto alle norme della l.r. 36/1987 che a quelle della l.r. 7/2017, e, per conoscenza, al Servizio della medesima Direzione "Ufficio speciale per la rigenerazione urbana".

In proposito è necessaria una precisazione relativamente agli artt. 3, 4 e 5, i quali rimandano all'art. 1, comma 3, della l.r. 36/1987. Tale comma 3, infatti, non contiene che un passaggio procedimentale di un più completo *iter* composto anche dal comma 2, senza il quale, del resto, il comma 3 non sarebbe materialmente applicabile, in quanto esso contempla adempimenti conseguenti a quanto previsto dal comma 2. Pertanto, la procedura di approvazione delle deliberazioni comunali di cui agli artt. 3, 4 e 5 è senz'altro da rinvenire nell'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987. Non vi è invece problema di sorta per quanto riguarda l'art. 2, il quale fa generico

riferimento, oltre che all'art. 4, all'art. 1 della l.r. 36/1987, dunque certamente comprensivo dei commi procedurali 2 e 3.

Ciò detto, la procedura per le deliberazioni è la seguente:

- adozione, di competenza sempre del consiglio comunale per gli artt. 3, 4 e 5, e del consiglio o della giunta comunale per l'art. 2 secondo quanto previsto dalla l.r. 36/1987, artt. 1 e 1bis;
- pubblicazione per 30 giorni, più ulteriori 30 per presentare eventuali osservazioni ed opposizioni;
- decorsi i suddetti 60 giorni, invio della deliberazione adottata, delle osservazioni/opposizioni pervenute e della proposta di controdeduzioni formulata dagli uffici comunali alla Regione – Area Rigenerazione urbana, che dispone di 30 giorni dal ricevimento per produrre le proprie osservazioni;
- approvazione, da parte del medesimo organo competente all'adozione, entro 90 giorni; con il provvedimento di approvazione il comune decide sulle osservazioni/opposizioni pervenute e si pronuncia sulle osservazioni regionali;
- trasmissione del provvedimento di approvazione alla Regione entro 15 giorni.

3. LINEE GUIDA PER GLI ELABORATI DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE. LE PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE, ART. 1, COMMI 2 E 7.

3.1 Premessa. Utilità e necessità degli elaborati cartografici.

Gli elaborati cartografici atti ad individuare il campo di applicazione della legge costituiscono un'importante strumento volto a garantire chiarezza e semplicità nell'agire amministrativo, rappresentando un servizio di notevole facilitazione per il cittadino e una agevolazione per il lavoro degli uffici tecnici comunali. Essi dunque presentano un'indubbia utilità per l'applicazione di tutti gli articoli della l.r. 7/2017.

Posto dunque che si suggerisce alle amministrazioni comunali la produzione di elaborati cartografici con riferimento a tutti gli articoli della legge, è limitatamente agli artt. 2 e 3 della l.r. 7/2017 che l'elaborazione di una cartografia deve considerarsi obbligatoria e non solo facoltativa. Come già detto al punto 1.2, 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. Al contrario, le elaborazioni cartografiche eventualmente allegate alle deliberazioni adottate ai sensi degli artt. 4 e 5, in quanto aventi valore indicativo e non richieste dalla legge stessa, non saranno oggetto di osservazioni regionali nell'ambito del procedimento approvativo disciplinato dalla l.r. 36/1987.

3.2 Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzate – Scala e base cartografica.

La cartografia di base che funge da supporto per l'applicazione della legge è quella che mira ad evidenziare le porzioni di territorio urbanizzate ricadenti nel territorio comunale, le quali, come detto, costituiscono il campo di applicazione della l.r. 7/2017. 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 con le deliberazioni e con gli interventi diretti.

La scala di questa tavola dipende dall'estensione e dalla configurazione del territorio comunale, per cui è preferibile suddividere l'elaborato in due tavole qualora la scala e la dimensione della cartografia non ne consentano una facile lettura. Un comune con territorio di circa 100 kmq può, ad esempio, presentare due tavole in scala 1:10.000, incluso un riferimento di inquadramento del territorio comunale in cui è evidenziata la porzione esaminata nell'elaborato.

Per i fini di cui si tratta è necessario utilizzare la Carta Tecnica Regionale anno 2014 (disegnata a un dettaglio in scala 1:5.000) e scaricabile dal sito della Regione Lazio OPEN DATA (<http://dati.lazio.it/catalog/dataset>) nei formati TIF, PDF, DWG, DXF e SHP.

3.3 Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzate – Costruzione degli elaborati.

Sulla base della cartografia della CTR di cui al punto precedente sono da individuare le aree nelle quali sono consentiti gli interventi di cui alla l.r. 7/2017, ovvero le porzioni di territorio urbanizzate di cui all'art. 1, comma 2, che il comma 7 definisce come:

- a. *le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, e successivo aggiornamento del 2016, come:*
 - insediamento residenziale, cod. 1.1;
 - insediamento produttivo, cod. 1.2;
 - zone estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati, cod. 1.3;
 - aree verdi urbanizzate, cod. 1.4.
- b. *la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;*
- c. *le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.*

La prima operazione necessaria ai fini della costruzione dell'elaborato consiste pertanto nella individuazione delle suddette porzioni di territorio urbanizzate.

Esse sono individuate dalla Carta dell'uso del suolo di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, e successivo aggiornamento del 2016 (scaricabile dal sito della Regione Lazio OPEN DATA (<http://dati.lazio.it/catalog/dataset>), per quanto riguarda la lett. a), e dagli strumenti urbanistici (piano regolatore generale, varianti, piani attuativi, accordi di programma, art. 8 d.P.R. 160/2010, l.r. 28/1980), per le lett. b) e c).

Si procede, quindi, con una sovrapposizione tra gli elementi summenzionati al fine di ottenere un'unica tavola che comprenda tutte le porzioni di territorio di cui sopra.

La seconda fase prevede la sottrazione, dalla cartografia ottenuta, delle aree escluse dalle porzioni di territorio urbanizzate secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lett. a), b) e c), come di seguito specificato:

- a) sono da escludere in primo luogo le eventuali aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, sulle quali la l.r. 7/2017 non è applicabile se non per interventi comportanti delocalizzazione dalle medesime;
- b) altresì, sono da escludere le aree naturali protette, come definite dalla legge 394/1991 e dalla l.r. 29/1997,

ad eccezione delle zone in esse ricadenti che siano dal PTPR individuate come paesaggio degli insediamenti urbani;

- c) per gli artt. 2, 3 e 4 andranno escluse tutte le zone agricole che, in base al PTPR, non siano classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione;
- d) per gli artt. 2, 3, 5 e 6 andranno ulteriormente esclusi gli insediamenti urbani storici di cui al PTPR, come individuati dalla Tavola B del PTPR, senza considerare la fascia di rispetto.



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
SERVIZIO "UFFICIO SPECIALE PER LA RIGENERAZIONE URBANA"

Comune di Ischia di Castro
Ufficio Urbanistica
protocollo@pec.comune.ischiadicastro.vt.it

p.c. Area Legislativa e Conferenze di servizi
GR4107

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Ischia di Castro.

Il Comune di Ischia di Castro ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito ad alcuni aspetti applicativi inerenti l'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

In particolare, il Comune pone tre stringati quesiti con i quali chiede se l'applicazione dell'art. 6 sia subordinata ad un atto deliberativo comunale, se sia ammissibile su edifici già oggetto di ampliamenti realizzati ai sensi della l.r. 21/2009 e infine se sia consentita su edifici ricadenti in zona agricola e, in tal caso, se prevalga sulle disposizioni di cui alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Al primo quesito deve darsi risposta negativa, in quanto gli interventi previsti dall'art. 6 sono attuabili direttamente e quindi a prescindere da una deliberazione comunale, come peraltro già detto nel parere reso al Comune di Corchiano, prot. 650137 del 06.08.2019.

L'art. 6, infatti, a differenza degli artt. 2, 3, 4 e 5 della legge che invece espressamente menzionano e prevedono uno specifico atto deliberativo comunale, non prevede alcuna deliberazione di disciplina e recepimento delle disposizioni della l.r. 7/2017. Inoltre, la norma è rubricata come "interventi diretti", e sancisce che tali interventi "sono sempre consentiti". Da tali molteplici elementi si deduce necessariamente che gli interventi previsti dall'art. 6, ossia la ristrutturazione edilizia o la demolizione e ricostruzione, quest'ultima con incremento volumetrico, ed il cambio di destinazione d'uso in conformità al piano regolatore o ai sensi dell'art. 23ter del



d.P.R. 380/2001, sono ammissibili, alle condizioni previste dalla legge artt. 1, 6 e 8, in via diretta e quindi indipendentemente da qualsivoglia deliberazione comunale in merito.

Il secondo quesito riguarda la possibilità che gli interventi previsti dalla l.r. 7/2017 possano avere ad oggetto edifici già interessati da ampliamenti realizzati ai sensi della l.r. 21/2009.

La risposta è senza dubbio negativa per quanto riguarda la demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico o di superficie.

In tal senso depone intanto il comma 5 dell'art. 8, il quale espressamente prevede che "Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali", e ciò vale ad escludere il cumulo delle premialità della l.r. 7/2017 con la l.r. 21/2009 che rappresenta a tutti gli effetti una legge a contenuto premiale.

Al fine di una maggiore ed esaustiva chiarezza, poi, il punto 7.4 della circolare esplicativa della legge 7/2017, recante "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7", approvata con deliberazione di Giunta regionale 19 dicembre 2017, n. 867, pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018, ha evidenziato che "Quanto al rapporto con le premialità previste o già realizzate ai sensi di altre leggi, la situazione che certamente si presenta quale più ricorrente riguarda l'accesso ai benefici di cui alla l.r. 21/2009, che certamente esclude l'applicazione della l.r. 7/2017". Nessun dubbio può quindi sorgere in merito alla sicura incompatibilità tra benefici previsti dalla l.r. 7/2017 e premialità realizzate ai sensi della l.r. 21/2009

Posto che la legge e la circolare escludono propriamente il cumulo delle misure premiali previste dalle due leggi, ne deriva che la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso nel rispetto di quelle previste dagli strumenti urbanistici, come ammessa dall'art. 6 della l.r. 7/2017, non è un intervento che contiene elementi di natura premiale, e pertanto deve ritenersi consentita anche laddove interessi un immobile già oggetto di l.r. 21/2009.

Il terzo quesito riguarda l'applicabilità dell'art. 6 della l.r. 7/2017 in zona agricola e, in caso affermativo, in che termini si pone rispetto alle previsioni della l.r. 38/1999.

La questione ha una certa complessità e va chiarita per gradi.

In primo luogo è necessario individuare l'ambito applicativo generale della legge 7/2017, con riferimento agli interventi di rigenerazione urbana e recupero edilizio di cui agli articoli da 1 a 8.

A tal fine va adeguatamente valorizzata la disposizione recata dal comma 2 dell'art. 1, la quale stabilisce che "gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, [...]". Tali porzioni di territorio urbanizzate, ai sensi di quanto previsto dal comma 7 del medesimo art. 1, sono costituite da: "a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate; b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici; c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati".

È in tal modo definito, e non a caso all'art. 1, il campo di applicazione dell'intera legge, ossia il presupposto generale, e indispensabile, al ricorrere del quale è possibile ammettere gli interventi che, nelle diverse forme previste dagli artt. da 2 a 6, potranno avere luogo unicamente ove ricadenti in porzioni di territorio urbanizzate come definite dall'art. 1, comma 7. In tal senso si è peraltro già espressa la circolare applicativa della legge sopra citata, la quale, al punto 1.1., ha evidenziato come "l'applicazione della legge è consentita esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite dal comma 7 del medesimo art. 1".

Sempre l'art. 1, poi, al comma 2, individua talune esclusioni dal campo di applicazione della legge, in particolare con riferimento alle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta (art. 1, comma 2, lett. a), alle aree naturali protette (art. 1, comma 2, lett. b) ed alle zone omogenee E (art. 1, comma 2, lett. c).

In sostanza, quindi, l'art. 1, comma 2, della l.r. 7/2017 prima individua in via generale il campo di applicazione della legge, cioè il territorio urbanizzato ai sensi del comma 7, e poi esclude da esso determinati ambiti territoriali alla luce delle particolari caratteristiche urbanistiche e ambientali di questi.

Ne deriva che le esclusioni recate dalle lettere a), b) e c) del comma 2 dell'art. 1 vanno lette con riferimento al requisito di carattere generale rappresentato dal territorio urbanizzato, ossia nel senso che le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, le aree naturali protette e le zone omogenee E, pur se ricadenti in porzioni di territorio urbanizzato, sono comunque escluse dall'ambito di applicazione della legge.

Con specifico riferimento all'applicabilità dell'art. 6 nelle zone omogenee E, è necessario riportare l'art. 1, comma 2, lett. c), il quale stabilisce che le disposizioni di cui alla legge non si applicano "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 giugno 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. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 6".

Dunque, la norma, nel primo capoverso, genericamente relativo agli interventi in generale, esclude dal campo di applicazione della legge le zone omogenee E che pure ricadano nelle porzioni di territorio urbanizzate. Tale esclusione delle zone E presenta comunque un'eccezione, cioè l'ipotesi in cui esse siano classificate nel Piano territoriale paesistico regionale come Paesaggio degli insediamenti urbani o come Paesaggio degli insediamenti in evoluzione. Pertanto, gli interventi di cui alla l.r. 7/2017 saranno ammissibili in zone urbanisticamente classificate come agricole purché, oltre che ricadenti nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7, siano classificate come Paesaggio degli insediamenti urbani o come Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR, a prescindere dalla cogenza vincolistica di tali paesaggi.

A tale ultimo proposito, poi, è opportuno precisare l'assoluta indifferenza della presenza di vincoli paesaggistici ai sensi della Parte III del d.lgs. 42/2004. Il che significa che l'inclusione nel campo di applicazione della legge 7/2017 delle zone omogenee E, se ricadenti nel territorio urbanizzato e classificate come Paesaggio degli insediamenti urbani o Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR, vale sia che si tratti di aree sottoposte a vincolo che di aree non vincolate, con l'ovvia differenza che, nel primo caso, gli interventi saranno consentiti solo previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica a termini dell'art. 146 del medesimo Codice, fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 e dall'allegato A al d.P.R. 31/2017 in tema di interventi esclusi dal regime di autorizzazione paesaggistica.

A questo punto occorre definire la portata dell'ultimo capoverso della sopra riportata lett. c), espressamente relativo all'art. 6, il quale, come sopra riportato, prevede che "Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 6".

La norma, inutile negarlo, si offre a prospettive interpretative non univoche, e pertanto è in proposito più che mai necessario un intervento chiarificatore che renda uniforme la sua applicazione in tutto il territorio regionale.

Ora, deve escludersi che tale disposizione valga a consentire nelle zone agricole gli interventi previsti dall'art. 6 a prescindere dal requisito dell'essere queste ricomprese nel territorio urbanizzato. Si è infatti detto sopra che la sussistenza del territorio urbanizzato costituisce il presupposto applicativo generale della legge, come enunciato dall'art. 1, comma 2. La previsione della lett. c) non può farvi eccezione in quanto regolativa di una fattispecie di esclusione; infatti, la lett. c) esclude le zone E dall'ambito applicativo della legge pur se ricadenti nel territorio urbanizzato, per cui laddove le include "comunque" per quanto riguarda gli interventi diretti di cui all'art. 6 si riferisce necessariamente a quelle ricadenti nel territorio urbanizzato.

L'espressione "comunque", che può certamente dare adito ad interpretazioni fuorvianti, riguarda pertanto i paesaggi e non il territorio urbanizzato. Ciò significa che le zone agricole urbanizzate ai sensi dell'art. 1, comma 7, escluse in generale dal campo di applicazione della legge, sono invece ammesse per tutti gli interventi solo se classificate dal PTPR con i paesaggi di cui si è detto e per gli interventi di cui all'art. 6 a prescindere dalla loro classificazione di PTPR. Sempre, però, purché urbanizzate.

Detto per inciso, analogo discorso vale per l'art. 5 della l.r. 7/2017, il quale al comma 3 prevede che gli interventi di ampliamento sono consentiti "anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968". Anche tale previsione, infatti, non può ritenersi svincolata dal presupposto applicativo generale della legge, per cui le deliberazioni consiliari di modifica delle norme tecniche di attuazione comunali, da trasmettere in Regione ai sensi dell'art. 1 della l.r. 36/1987, saranno ritenute ammissibili solo laddove relative a zone agricole con i requisiti di urbanizzazione previsti dal comma 7 dell'art. 1 della legge, ossia, in sostanza, che siano classificate dalla carta dell'uso del suolo come insediamenti residenziali e produttivi, zone estrattive, cantieri, discariche o aree verdi urbanizzate, atteso che le zone agricole non possono considerarsi né trasformate né trasformabili in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici. Inoltre, anche in questo caso, come per l'art. 6, la classificazione dei paesaggi sarà del tutto irrilevante, consentendo la legge che le delibere comunali ammettano gli interventi di ampliamento nelle zone agricole urbanizzate a prescindere dal paesaggio individuato dal PTPR.

Connesso al precedente è, infine, l'ultimo quesito proposto, relativo al rapporto tra l'applicazione dell'art. 6 in zona agricola, purché - come detto - urbanizzata ai sensi dell'art. 1, comma 7 della l.r. 7/2017, e le previsioni recate dal Titolo IV della l.r. 38/1999, riguardanti appunto la disciplina dell'uso agro-forestale del suolo.

Tale profilo va separatamente analizzato in rapporto ai due aspetti che fondamentalmente caratterizzano la disposizione di cui all'art. 6, ossia la previsione di interventi diretti (comma 1) e la previsione del cambio di destinazione d'uso (comma 2).

Per quanto riguarda gli interventi diretti, il comma 1 dell'art. 6 stabilisce che sono sempre consentiti la ristrutturazione edilizia o la demolizione e ricostruzione con incremento di volume o superficie.

Ora, la ristrutturazione edilizia prevista dall'art. 6 della l.r. 7/2017 non lascia emergere plausibili profili di contrasto con la l.r. 38/1999 ove realizzata in zona agricola, in quanto anche le norme del Titolo IV, ed in particolare l'art. 55, comma 2, consentono tale tipologia di intervento.

Più delicato è invece il discorso che riguarda il riconoscimento di una premialità in termini di volume o superficie connessa alla realizzazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione, aspetto che effettivamente non trova riscontri nella l.r. 38/1999. In merito, va detto che le disposizioni della l.r. 7/2017, in quanto normativa speciale volta in via generalizzata al recupero edilizio ed alla riqualificazione degli edifici, devono ritenersi, sotto questo profilo, prevalenti rispetto a quanto previsto dalla l.r. 38/1999, e dunque è sempre consentita la demolizione e ricostruzione con incremento nei limiti di cui all'art. 6 per tutti gli edifici ricadenti in zona omogenea E, purché questa abbia i caratteri di territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7, ed indipendentemente dalla classificazione di paesaggio operata dal PTPR.

Del resto, se diversamente si ritenesse che la l.r. 38/1999 debba trovare integrale applicazione non residuerebbe alcun margine di applicabilità della l.r. 7/2017 in zona agricola, con ciò rendendo inoperanti le esplicite previsioni recate dall'art. 1, comma 2, lett. c), e dall'art. 5, comma 3, che invece stabiliscono espressamente l'applicabilità in zona agricola degli artt. 5 e 6.

È bene in ogni caso evidenziare che tali interventi di cui all'art. 6, comma 1, sono strettamente funzionali a realizzare le finalità della stessa l.r. 7/2017, e dunque devono rispettare e concretizzare i fini previsti dall'art. 1, comma 1, lettere da a) a g), che devono essere oggetto di apposita verifica in sede di rilascio del titolo abilitativo o di controllo dei titoli presentati. La legge infatti non concede premialità a prescindere, ma mira ad incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio attraverso

interventi di demolizione dell'esistente al fine della ricostruzione di edifici che siano di qualità progettuale superiore, a norma di legge ed armonicamente inseriti nel contesto architettonico e paesaggistico in cui si trovano.

Quanto, in ultimo, al cambio di destinazione d'uso come disciplinato dal comma 2 dell'art. 6, va ricordato che la sopra citata circolare ha già provveduto ad esplicitare, al punto 1.3, che per mezzo degli interventi di cui all'art. 6 di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione con premialità non è mai possibile, in zona agricola, addivenire alla modifica della destinazione d'uso preesistente, ritenendo che *“tale disposizione non consente il cambio della destinazione d'uso preesistente. Pertanto, nelle zone omogenee E in applicazione dell'art. 6 della legge, saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o diversamente di demolizione e ricostruzione con le premialità previste al comma 1 dello stesso articolo, su edifici legittimi o legittimati con l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso in essere”*. In tal senso, si veda anche il parere prot. 415806 del 10.07.2018 reso al Comune di Carpineto Romano che perviene alle stese conclusioni.

Il responsabile del Servizio
(dr. Stefano Leyante)

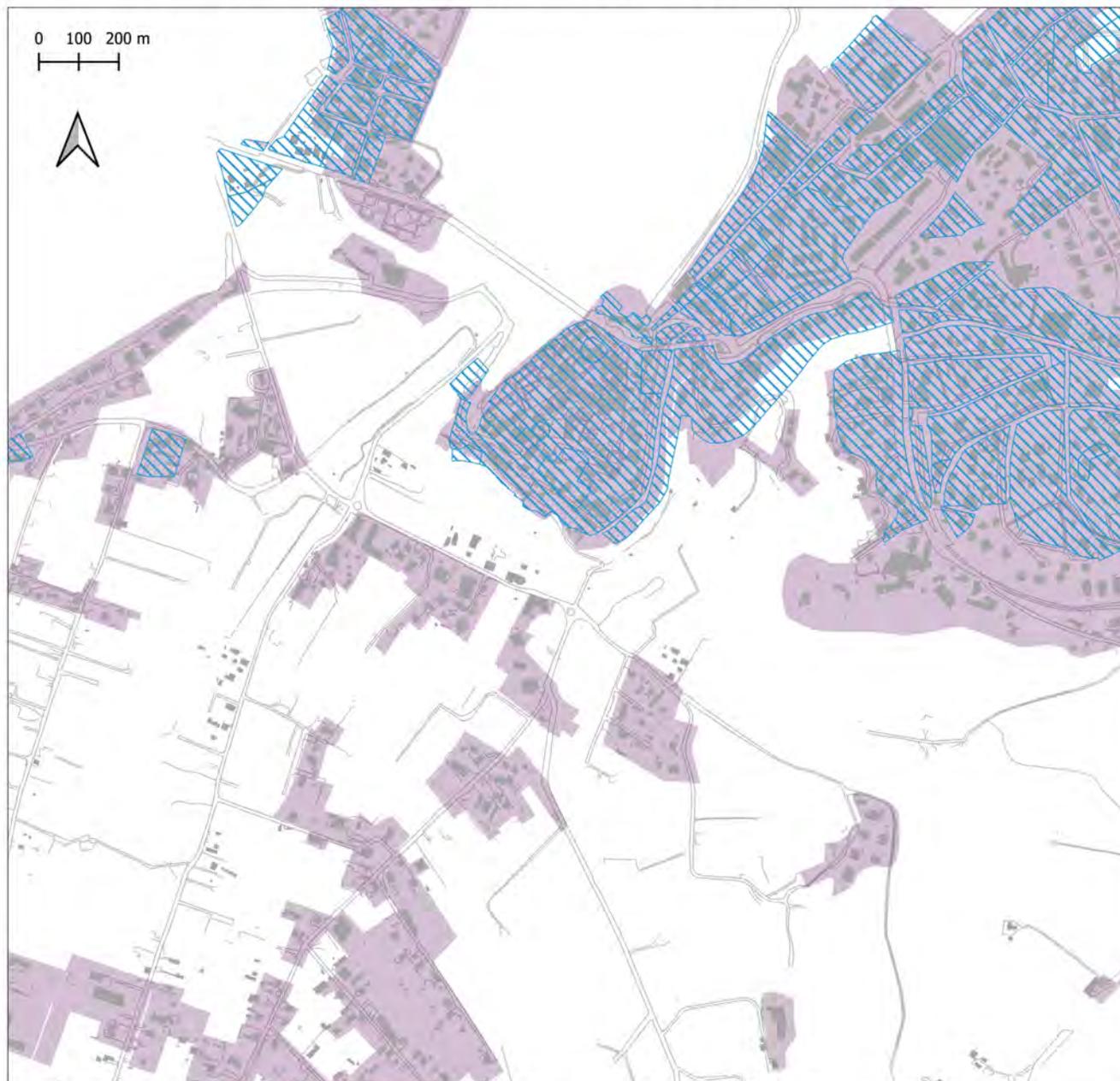


Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)



Articoli 2 e 3 della l.r. 7/2017 - Elaborato 1

Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzato secondo il comma 7 dell'art. 1



LEGENDA

Base cartografica

-  Costruzioni
-  Strade

Porzioni di territorio urbanizzato

-  Aree urbanizzate da CUS lett. a), comma 7, art. 1
-  Aree già trasformate o trasformabili da PRG lett. b) e c), comma 7, art. 1

*La base cartografica è stata rielaborata al fine di non riportare elementi veritieri attinenti il territorio rappresentato.

Sulla base cartografica della CTR sono complessivamente individuate le porzioni di territorio urbanizzate come indicato al comma 7 dell'art. 1 della l.r. 7/2017:

a) porzioni di territorio classificate dalla Carta di uso del suolo, di cui alla d.g.r. 953/2000, come classi:

- 1.1 insediamento residenziale;
- 1.2 insediamento produttivo, dei servizi pubblici e privati, delle reti e delle aree infrastrutturali;
- 1.3 aree estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati;
- 1.4 aree verdi urbanizzate;

b) porzioni di territorio coincidenti con le parti di territorio già trasformate in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, accordi di programma, d.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980;

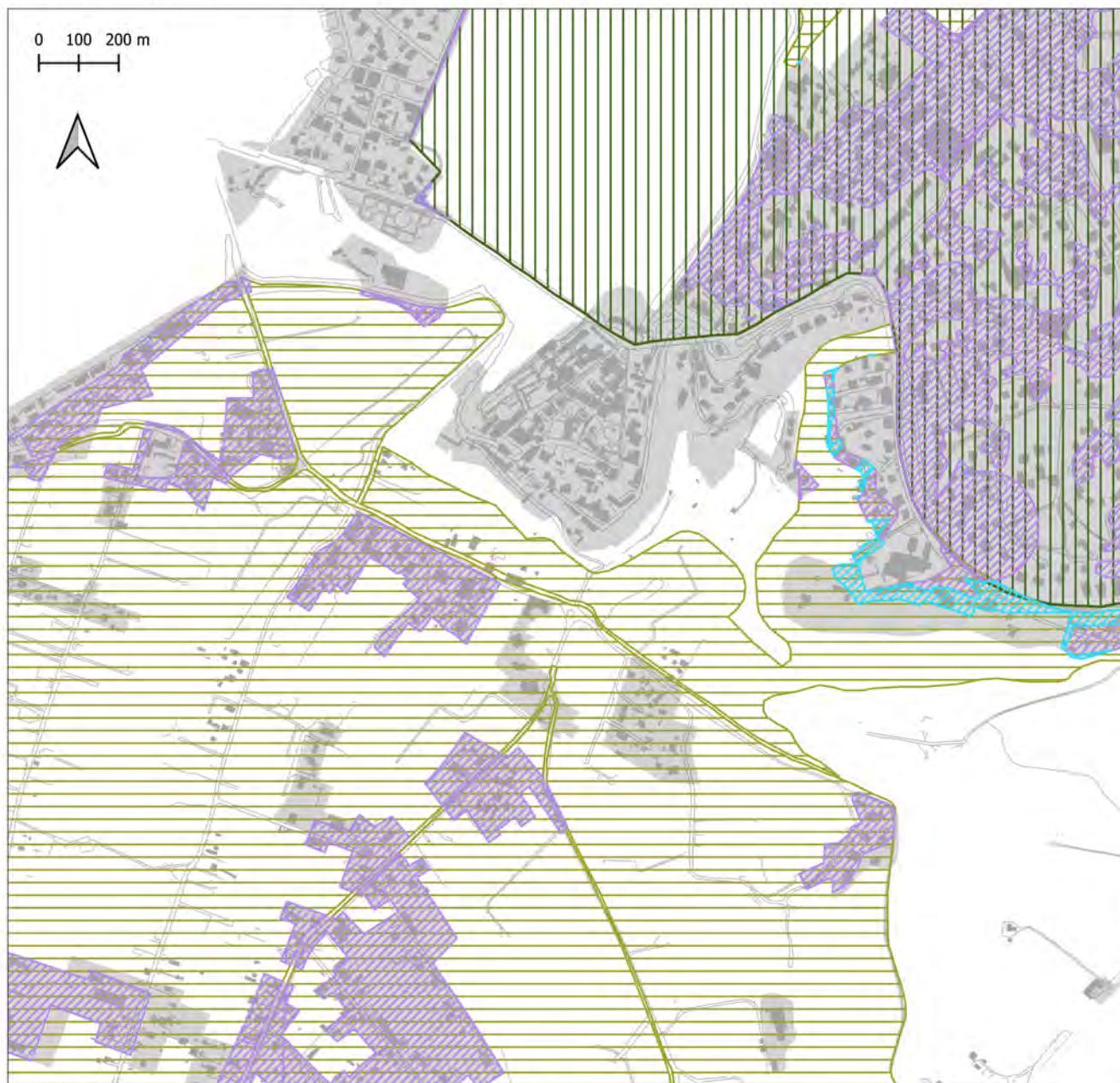
c) porzioni di territorio coincidenti con le parti di territorio trasformabili secondo le previsioni degli strumenti urbanistici, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, anch'esse corrispondenti alle zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, accordi di programma, d.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980 per le parti non attuate.

Il territorio urbanizzato ai sensi della l.r. 7/2017 è pertanto dato dall'insieme delle porzioni di cui alle lettere a), b) e c).



Articoli 2 e 3 della l.r. 7/2017 - Elaborato 2

Aree naturali protette e zone agricole - Individuazione dei paesaggi degli insediamenti urbani e in evoluzione ai fini delle esclusioni dell'art. 1, comma 2, lett. b) e c)



LEGENDA

Base cartografica

- Costruzioni
- Strade
- Porzioni di territorio urbanizzate lett. a), b) e c), comma 7, art. 1

Aree di esclusione

- Aree naturali protette lett. b), comma 2, art. 1
- Zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968 lett. c), comma 2, art. 1

Aree eccettuate dalle esclusioni

- Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione
- Paesaggio degli Insediamenti urbani

*La base cartografica è stata rielaborata al fine di non riportare elementi veritieri attinenti al territorio rappresentato.

La seconda fase prevede l'individuazione, nelle porzioni di territorio urbanizzato, delle aree classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dalla tavola A del PTPR, da non escludere seppur ricadenti nelle aree di esclusione ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b) e c).

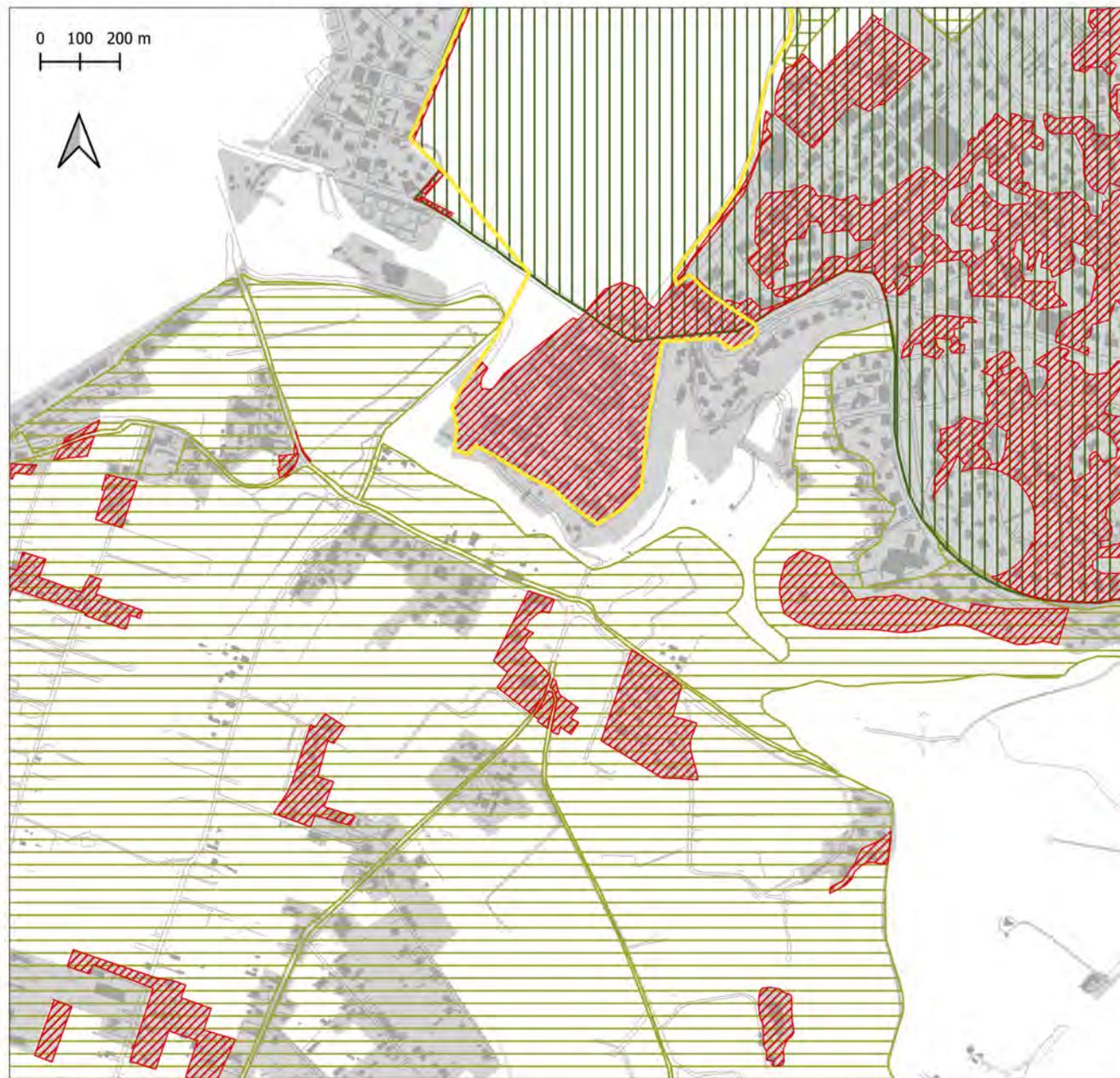
Pertanto:

- nelle porzioni di territorio urbanizzato ricadenti nelle aree naturali protette sono stati evidenziati solo i paesaggi degli insediamenti urbani (lett. b, comma 2, art. 1);
- nelle porzioni di territorio urbanizzato ricadenti nelle zone agricole sono stati evidenziati sia i paesaggi degli insediamenti urbani che i paesaggi degli insediamenti in evoluzione (lett. c, comma 2, art. 1).



Articoli 2 e 3 della l.r. 7/2017 - Elaborato 3

Individuazione delle esclusioni nelle porzioni di territorio urbanizzato



LEGENDA

Base cartografica

- Costruzioni
- Strade
- Porzioni di territorio urbanizzate lett. a), b) e c), comma 7, art. 1
- Aree naturali protette lett. b), comma 2, art. 1
- Zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968 lett. c), comma 2, art. 1
- Insediamenti urbani storici art. 2, comma 8 e art. 3, comma 7

Porzioni di territorio urbanizzato escluse

- Aree escluse

*La base cartografica è stata rielaborata al fine di non riportare elementi veritieri attinenti il territorio rappresentato.

In questo elaborato sono individuate le aree escluse ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a), b) e c):

a) le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree. Tali aree non sono presenti negli elaborati in quanto sono individuate caso per caso dalle singole amministrazioni in base alle normative di riferimento.

b) le aree naturali protette, definite dalla legge 394/1991 e dalla l.r. 29/1997 ad eccezione delle zone in esse ricadenti e individuate nella tavola A del PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani;

c) le zone agricole di cui al D.M. 1444/1968 ad eccezione delle aree classificate come paesaggio degli insediamenti in evoluzione dalla tavola A del PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. 22/1997 e successive modifiche.

Inoltre, sono individuate le aree escluse ai sensi dell'art. 2, comma 8 e dell'art. 3, comma 7, classificate come insediamenti urbani storici dalla tavola B del PTPR.



Articoli 2 e 3 della l.r. 7/2017 - Elaborato 4

Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali sono applicabili gli artt. 2 e 3 della l.r. 7/2017



LEGENDA

Base cartografica

-  Costruzioni
-  Strade

Applicabilità artt. 2 e 3

-  Porzioni di territorio urbanizzato in cui sono applicabili gli artt. 2 e 3

*La base cartografica è stata rielaborata al fine di non riportare elementi veritieri attinenti al territorio rappresentato.

In tali porzioni di territorio sono individuabili:

- i perimetri delle aree oggetto di programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla l.r. 22/1997, ai fini dell'attuazione dei programmi di rigenerazione urbana (art. 2);
- gli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, ai fini dell'attuazione degli interventi di cui all'art. 3.

PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA (art. 2)

Si tratta di un insieme articolato di interventi, coordinati tra di loro, da realizzare entro un ambito definito e strutturati per raggiungere una determinata finalità tra quelle indicate all'art. 1, comma 1.

In sostanza, il programma deve avere i caratteri di un progetto urbanistico unitario, da realizzare in modo sistematico, organico e fondamentalmente contestuale, volta a riqualificare/rigenerare l'assetto urbanistico e di conseguenza anche edilizio di una determinata porzione urbana.

Il programma integrato può comprendere anche zone agricole contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici, escluse quelle di pregio ambientale (art. 2, comma 4, della l.r. 22/1997).

AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO (art. 3)

L'ambito o gli ambiti devono essere individuati e circoscritti in ragione delle loro omogenee e rilevate caratteristiche edilizie e urbane.

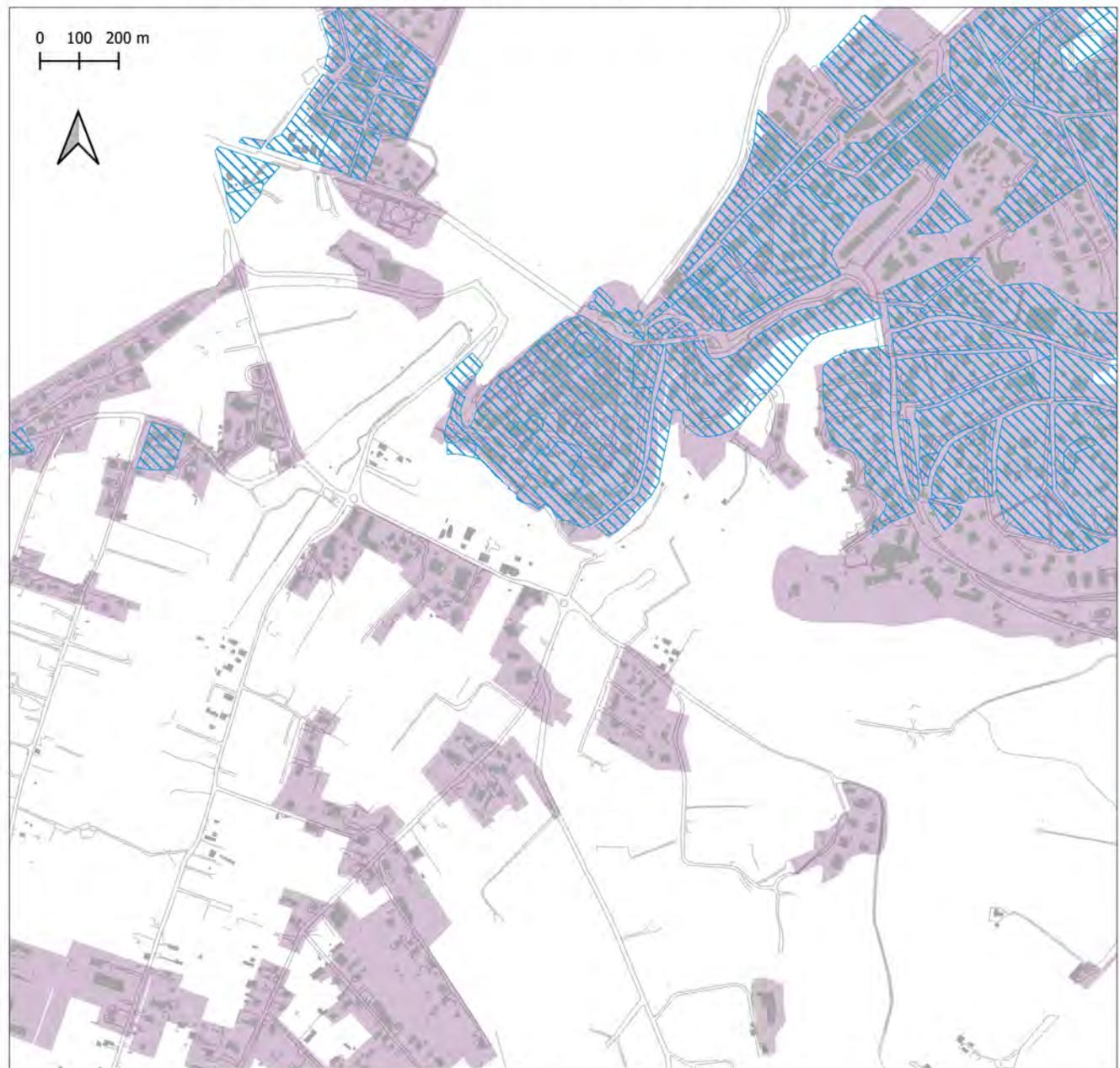
Non può ritenersi consentita l'individuazione di ambiti i quali coincidano con le zone omogenee del piano regolatore o, addirittura, con tutto il territorio comunale urbanizzato tout court.

L'estensione degli ambiti deve essere contenuta, anche considerato che ai sensi dell'art. 3 è consentito delocalizzare la ricostruzione o la sola premialità, di cui al comma 1 dell'art. 3, in aree trasformabili all'interno del medesimo ambito territoriale in cui si realizza l'intervento, per cui una limitata dimensione degli ambiti permette di circoscrivere in porzioni urbane delimitate delocalizzazione di volumetrie altrimenti ricollocabili su tutto il territorio comunale, con conseguenze difficilmente controllabili.



Articolo 4 della l.r. 7/2017 - Elaborato 1

Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzato secondo il comma 7 dell'art. 1



LEGENDA

Base cartografica

-  Costruzioni
-  Strade

Porzioni di territorio urbanizzato

-  Aree urbanizzate da CUS lett. a), comma 7, art. 1
-  Aree già trasformate o trasformabili da PRG lett. b) e c), comma 7, art. 1

*La base cartografica è stata rielaborata al fine di non riportare elementi veritieri attinenti il territorio rappresentato.

Sulla base cartografica della CTR sono complessivamente individuate le porzioni di territorio urbanizzate come indicato al comma 7 dell'art. 1 della l.r. 7/2017:

a) porzioni di territorio classificate dalla Carta di uso del suolo, di cui alla d.g.r. 953/2000, come classi:

- 1.1 insediamento residenziale;
- 1.2 insediamento produttivo, dei servizi pubblici e privati, delle reti e delle aree infrastrutturali;
- 1.3 aree estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati;
- 1.4 aree verdi urbanizzate;

b) porzioni di territorio coincidenti con le parti di territorio già trasformate in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, accordi di programma, d.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980;

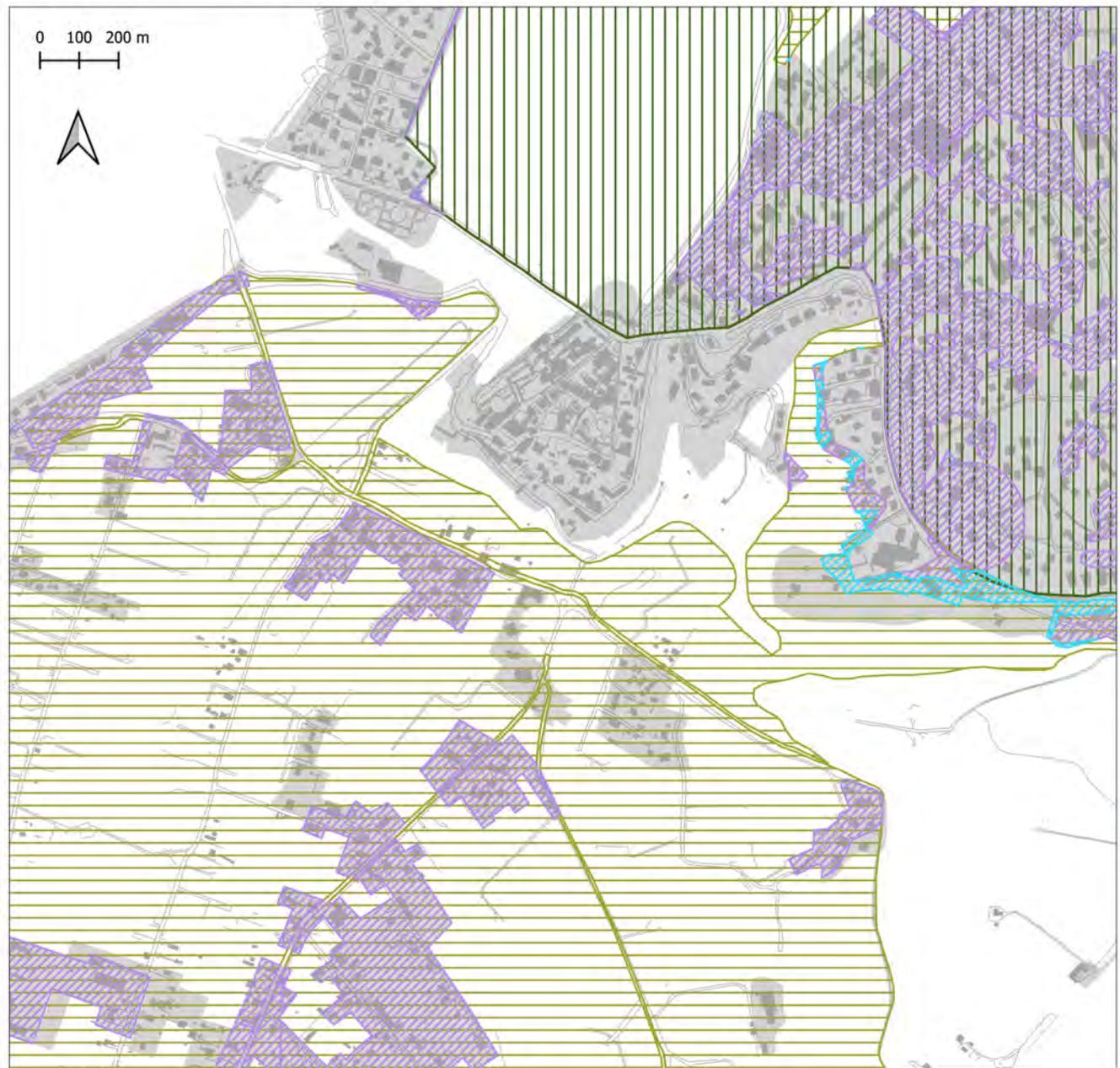
c) porzioni di territorio coincidenti con le parti di territorio trasformabili secondo le previsioni degli strumenti urbanistici, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorchè non realizzati, anch'esse corrispondenti alle zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, accordi di programma, d.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980 per le parti non attuate.

Il territorio urbanizzato ai sensi della l.r. 7/2017 è pertanto dato dall'insieme delle porzioni di cui alle lettere a), b) e c).



Articolo 4 della l.r. 7/2017 - Elaborato 2

Aree naturali protette e zone agricole - Individuazione dei paesaggi degli insediamenti urbani e in evoluzione ai fini delle esclusioni dell'art. 1, comma 2, lett. b) e c)



LEGENDA

Base cartografica

-  Costruzioni
-  Strade
-  Porzioni di territorio urbanizzate lett. a), b) e c), comma 7, art. 1

Aree di esclusione

-  Aree naturali protette lett. b), comma 2, art. 1
-  Zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968 lett. c), comma 2, art. 1

Aree eccettuate dalle esclusioni

-  Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione
-  Paesaggio degli Insediamenti urbani

*La base cartografica è stata rielaborata al fine di non riportare elementi veritieri attinenti al territorio rappresentato.

La seconda fase prevede l'individuazione, nelle porzioni di territorio urbanizzato, delle aree classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dalla tavola A del PTPR, da non escludere seppur ricadenti nelle aree di esclusione ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b) e c).

Pertanto:

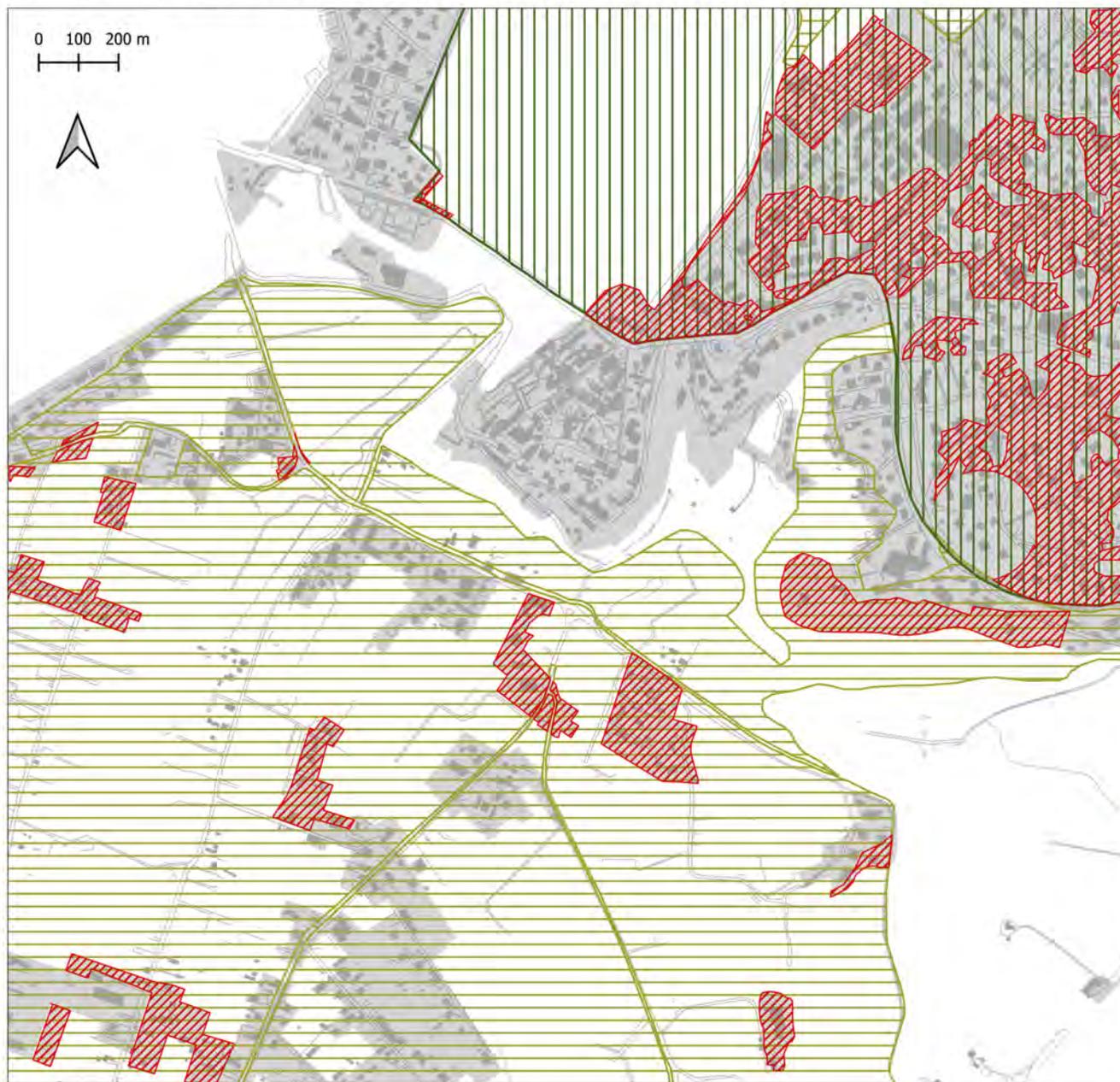
- nelle porzioni di territorio urbanizzato ricadenti nelle aree naturali protette sono stati evidenziati solo i paesaggi degli insediamenti urbani (lett. b, comma 2, art. 1);

- nelle porzioni di territorio urbanizzato ricadenti nelle zone agricole sono stati evidenziati sia i paesaggi degli insediamenti urbani che i paesaggi degli insediamenti in evoluzione (lett. c, comma 2, art. 1).



Articolo 4 della l.r. 7/2017 - Elaborato 3

Individuazione delle esclusioni nelle porzioni di territorio urbanizzato



LEGENDA

Base cartografica

- Costruzioni
- Strade
- Porzioni di territorio urbanizzate lett. a), b) e c), comma 7, art. 1
- Aree naturali protette lett. b), comma 2, art. 1
- Zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968 lett. c), comma 2, art. 1

Porzioni di territorio urbanizzato escluse

- Aree escluse

*La base cartografica è stata rielaborata al fine di non riportare elementi veritieri attinenti il territorio rappresentato.

In questo elaborato sono individuate le aree escluse ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a), b) e c):

a) le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree. Tali aree non sono presenti negli elaborati in quanto sono individuate caso per caso dalle singole amministrazioni in base alle normative di riferimento.

b) le aree naturali protette, definite dalla legge 394/1991 e dalla l.r. 29/1997 ad eccezione delle zone in esse ricadenti e individuate nella tavola A del PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani;

c) le zone agricole di cui al D.M. 1444/1968 ad eccezione delle aree classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dalla tavola A del PTPR.



Articolo 4 della l.r. 7/2017 - Elaborato 4

Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali è applicabile l'art. 4 della l.r. 7/2017



LEGENDA

Base cartografica

-  Costruzioni
-  Strade

Applicabilità art. 4

-  Porzioni di territorio urbanizzato in cui è applicabile l'art. 4

*La base cartografica è stata rielaborata al fine di non riportare elementi veritieri attinenti il territorio rappresentato.

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

In tutte le aree individuate, in seguito a deliberazione del consiglio comunale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'art. 23 del d.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale.

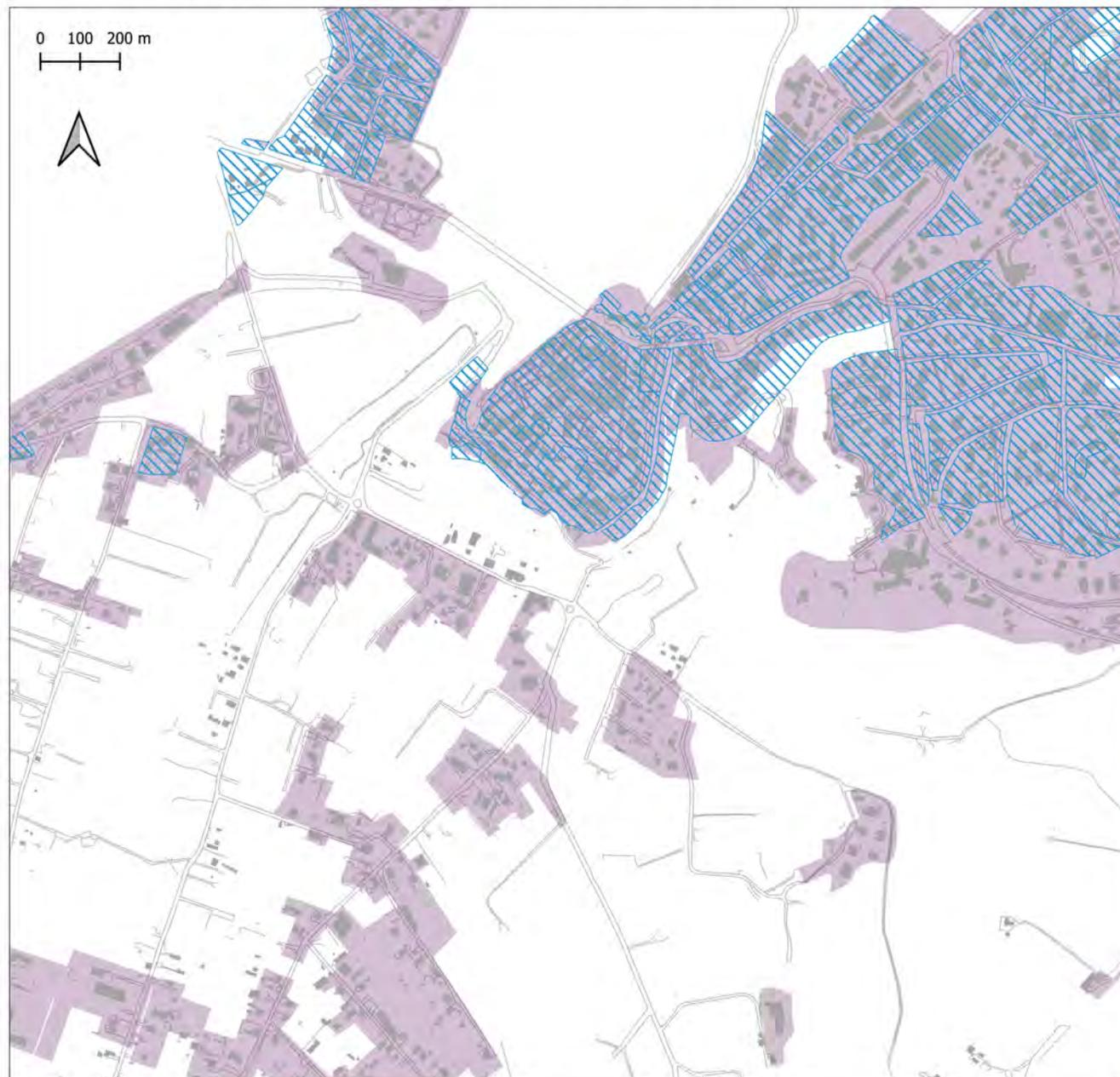
Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/1968, i comuni con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo.

Si raccomanda ai comuni di individuare espressamente i cambi di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali di cui all'art. 23ter del d.P.R. 380/2001 per ognuna delle zone omogenee del piano regolatore.



Articoli 5 e 6 della l.r. 7/2017 - Elaborato 1

Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzato secondo il comma 7 dell'art. 1



LEGENDA

Base cartografica

-  Costruzioni
-  Strade

Porzioni di territorio urbanizzato

-  Aree urbanizzate da CUS lett. a), comma 7, art. 1
-  Aree già trasformate o trasformabili da PRG lett. b) e c), comma 7, art. 1

*La base cartografica è stata rielaborata al fine di non riportare elementi veritieri attinenti il territorio rappresentato.

Sulla base cartografica della CTR sono complessivamente individuate le porzioni di territorio urbanizzate come indicato al comma 7 dell'art. 1 della l.r. 7/2017:

a) porzioni di territorio classificate dalla Carta di uso del suolo, di cui alla d.g.r. 953/2000, come classi:

- 1.1 insediamento residenziale;
- 1.2 insediamento produttivo, dei servizi pubblici e privati, delle reti e delle aree infrastrutturali;
- 1.3 aree estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati;
- 1.4 aree verdi urbanizzate;

b) porzioni di territorio coincidenti con le parti di territorio già trasformate in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, accordi di programma, d.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980;

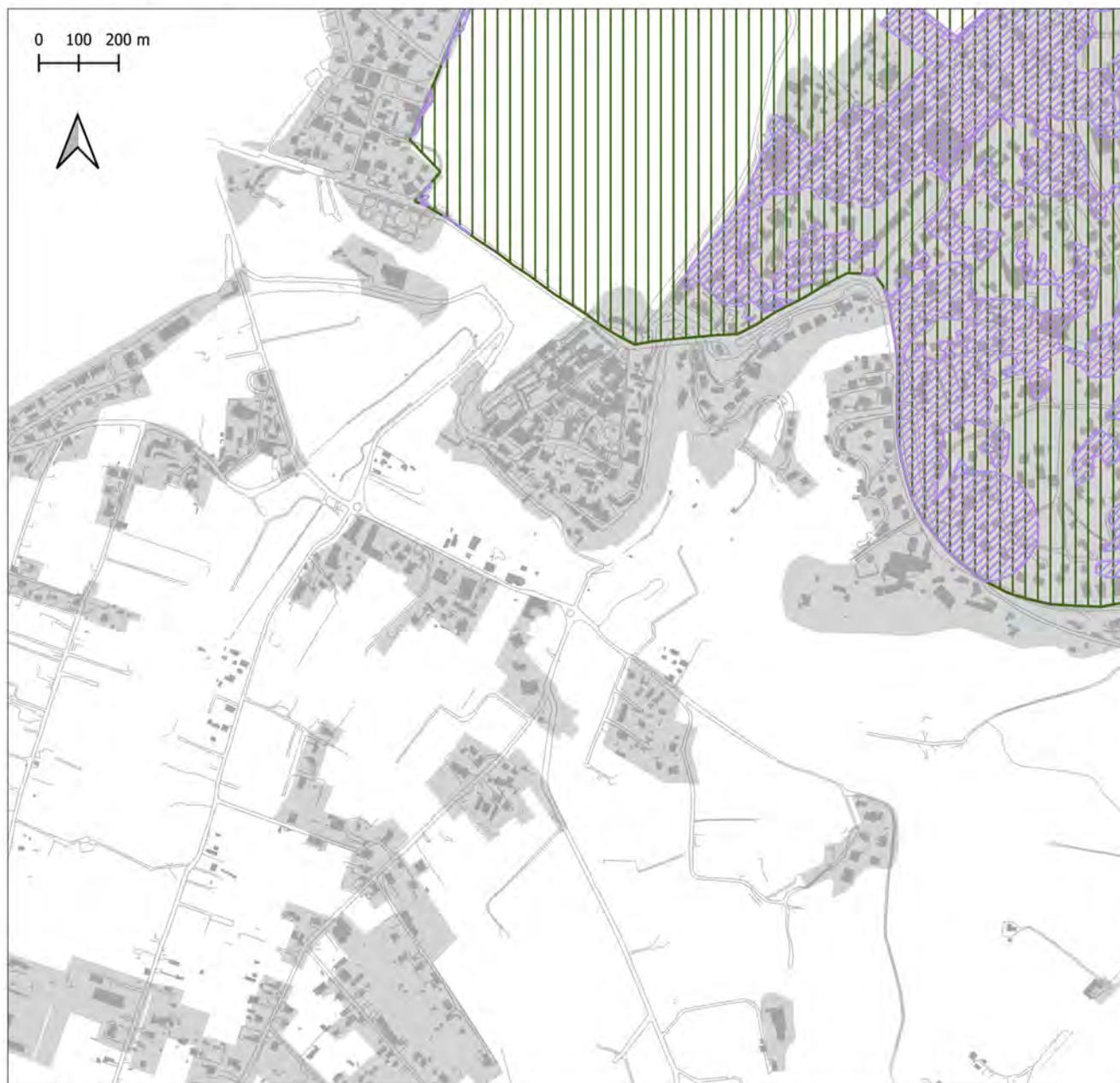
c) porzioni di territorio coincidenti con le parti di territorio trasformabili secondo le previsioni degli strumenti urbanistici, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, anch'esse corrispondenti alle zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, accordi di programma, d.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980 per le parti non attuate.

Il territorio urbanizzato ai sensi della l.r. 7/2017 è pertanto dato dall'insieme delle porzioni di cui alle lettere a), b) e c).



Articoli 5 e 6 della l.r. 7/2017 - Elaborato 2

Aree naturali protette - Individuazione dei paesaggi degli insediamenti urbani ai fini delle esclusioni dell'art. 1, comma 2, lett. b)



LEGENDA

Base cartografica

-  Costruzioni
-  Strade
-  Porzioni di territorio urbanizzate lett. a), b) e c), comma 7, art. 1

Aree di esclusione

-  Aree naturali protette lett. b), comma 2, art. 1

Aree eccettuate dalle esclusioni

-  Paesaggio degli insediamenti urbani

*La base cartografica è stata rielaborata al fine di non riportare elementi veritieri attinenti al territorio rappresentato.

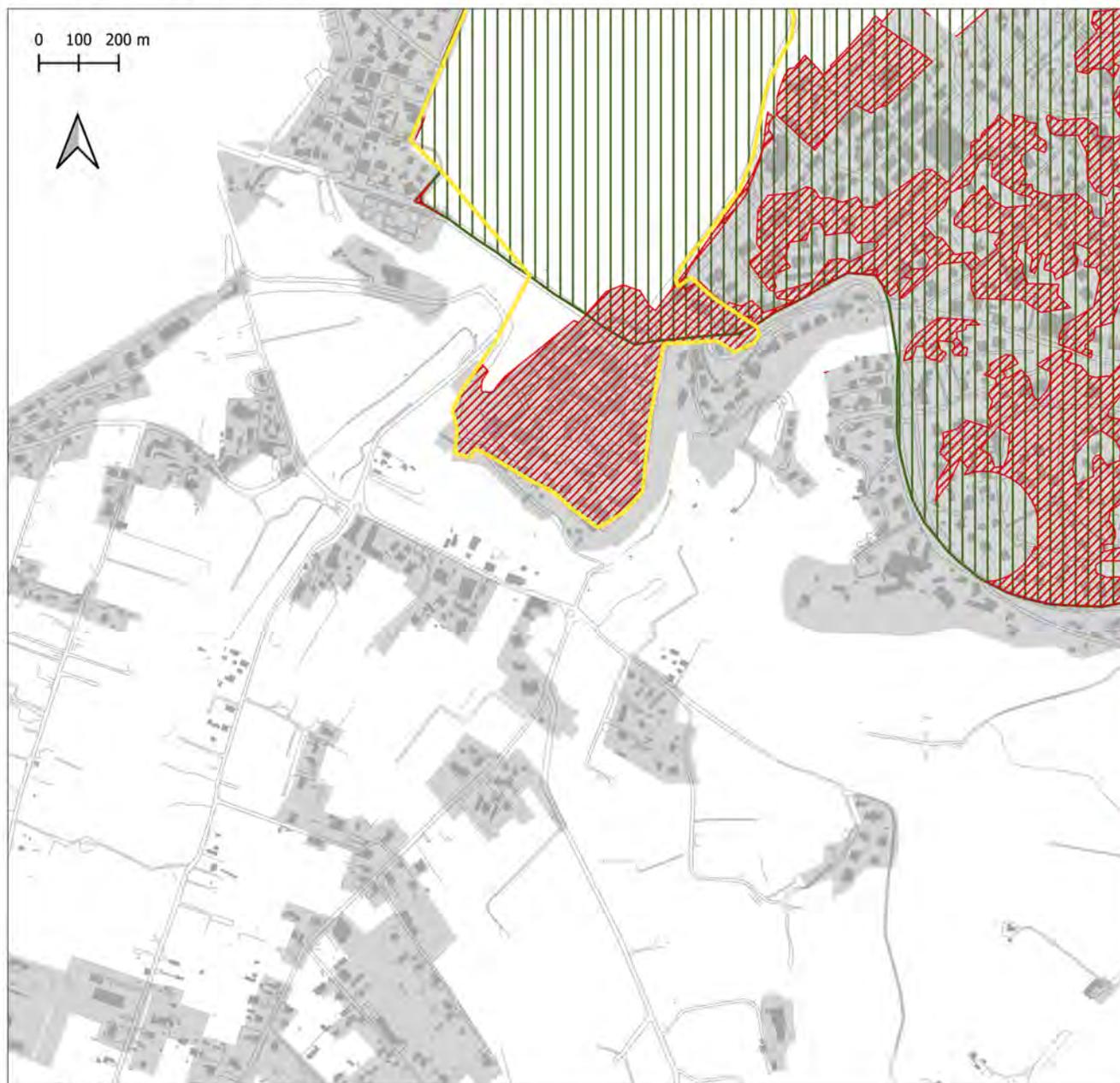
La seconda fase prevede l'individuazione, nelle porzioni di territorio urbanizzato, delle aree classificate come paesaggio degli insediamenti urbani dalla tavola A del PTPR, da non escludere seppur ricadenti nelle aree di esclusione ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b).

Per quanto riguarda l'applicazione in zona agricola, di cui al D.M. 1444/1968, è condizione sufficiente e necessaria che l'edificio ricada nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7 a prescindere dalla classificazione di paesaggio del PTPR.



Articoli 5 e 6 della l.r. 7/2017 - Elaborato 3

Individuazione delle esclusioni nelle porzioni di territorio urbanizzato



LEGENDA

Base cartografica

-  Costruzioni
-  Strade
-  Porzioni di territorio urbanizzate lett. a), b) e c), comma 7, art. 1
-  Aree naturali protette lett. b), comma 2, art. 1
-  Insempiamenti urbani storici art. 5, comma 9 e art. 6, comma 6

Porzioni di territorio urbanizzato escluse

-  Aree escluse

*La base cartografica è stata rielaborata al fine di non riportare elementi veritieri attinenti il territorio rappresentato.

In questo elaborato sono individuate le aree escluse ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a) e b):

a) le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree. Tali aree non sono presenti negli elaborati in quanto sono individuate caso per caso dalle singole amministrazioni in base alle normative di riferimento.

b) le aree naturali protette, definite dalla legge 394/1991 e dalla l.r. 29/1997 ad eccezione delle zone in esse ricadenti e individuate nella tavola A del PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani.

Inoltre, sono individuate le aree escluse ai sensi dell'art. 5, comma 9 e dell'art. 6, comma 6, classificate come insediamenti urbani storici dalla tavola B del PTPR.

Per quanto riguarda l'applicazione in zona agricola, di cui al D.M. 1444/1968, è condizione sufficiente e necessaria che l'edificio ricada nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7 a prescindere dalla classificazione di paesaggio del PTPR.



Articoli 5 e 6 della l.r. 7/2017 - Elaborato 4

Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali sono applicabili gli artt. 5 e 6 della l.r. 7/2017



LEGENDA

Base cartografica

Costruzioni

Strade

Applicabilità artt. 5 e 6

Porzioni di territorio urbanizzato in cui sono applicabili gli artt. 5 e 6

INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI (art. 5)

In tutte le porzioni di territorio urbanizzato individuate sono consentiti, in seguito a deliberazione del Consiglio Comunale, su edifici a destinazione d'uso residenziale, interventi di ampliamento fino al 20% della volumetria o della superficie esistente per un incremento massimo di 70 mq di superficie, a fronte di interventi volti a garantire il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico.

INTERVENTI DIRETTI (art. 6)

In tutte le porzioni di territorio urbanizzato individuate sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20% della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione di edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10% della superficie coperta.

*La base cartografica è stata rielaborata al fine di non riportare elementi veritieri attinenti il territorio rappresentato.