

REGIONE LAZIO

Legge regionale 7/2017 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”

OBIETTIVI E PRINCIPI

- Promuovere, incentivare e realizzare la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato;
- Incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive 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;
- Qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali;
- 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;
- 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 (art. 1)

DEFINIZIONI



LIMITE AL CONSUMO DI SUOLO

MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Programmi di rigenerazione urbana (art. 2):

- nelle porzioni di territorio urbanizzato individuate ai sensi dell'art. 1
- su proposta dei privati
- a condizione dell'esistenza, dell'adeguamento o della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria
- il comune verifica le condizioni per l'applicazione dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) Dpr 380/2001 (Contributo straordinario)
- premialità in misura non superiore al 35% della superficie lorda esistente
- si attuano mediante i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla LR 22/1997 da approvare, se in variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 4 LR 36/1987 o con accordo di programma
- interventi di bonifica condizione obbligatoria

Interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica o di demolizione e ricostruzione con riconoscimento di volumetria o superficie lorda aggiuntiva nella misura massima del 30% (art. 3):

- in ambiti territoriali urbani individuati dal Consiglio comunale con delibera
- previo titolo abilitativo idoneo o permesso di costruire convenzionato
- consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici interessati fra quelle previste dal piano urbanistico generale ovvero fra quelle compatibili o complementari di cui al comma 6
- è consentito delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità in aree trasformabili all'interno degli ambiti territoriali urbani prevedendone ove necessario il cambio della destinazione d'uso e il superamento degli indici edificatori

Interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con superficie lorda fino a 10.000 mq con mutamento di destinazione d'uso (art. 4):

- delibera di Consiglio comunale che consente ai comuni di prevedere questi interventi nei propri strumenti urbanistici generali

- mutamento di destinazione d'uso all'interno delle categorie funzionali dell'art. 23-ter del Dpr 380/2001 ad esclusione di quella rurale
- previa acquisizione di titolo abilitativo idoneo
- nelle more della approvazione della delibera del Consiglio comunale e comunque non oltre 12 mesi dalla entrata in vigore della legge 7/2017 queste disposizioni si applicano agli edifici esistenti purchè non ricadenti in zona D o nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi.

Interventi di ampliamento del 20% della volumetria o della superficie utile degli edifici a destinazione residenziale per il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico (art. 5):

- delibera di Consiglio comunale (variante) che consente ai comuni di prevedere questi interventi nei propri strumenti urbanistici generali
- possibilità di aumento delle unità immobiliari
- su tutti gli edifici legittimi o legittimati, anche ubicati nelle zone E
- ampliamenti in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio. Qualora ciò non sia possibile può essere autorizzata la costruzione di un corpo separato
- rispetto delle altezze e delle distanze stabilite dal DM 1444/1968 e delle norme tecniche per le costruzioni sul miglioramento sismico
- rispetto della normativa su risparmio energetico e bioedilizia
- escluse le zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR

Interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria o della superficie lorda fino al 20% (per edifici produttivi fino al 10% superficie coperta) (art. 6):

- sempre consentiti
- cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni previste dallo strumento urbanistico urbanistico vigente ovvero all'interno delle categorie funzionali di cui all'art. 23-ter Dpr 380/2001
- esclusi edifici ubicati nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR

Dotazioni territoriali e disposizioni comuni (art. 8)

- gli interventi previsti dagli articoli 3, 4, 6 e 7, qualora comportino un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d'uso, devono prevedere la cessione al comune di aree per standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del DM 1444/1968. In caso di impossibilità comprovata, gli standard possono essere monetizzati
- gli interventi previsti dagli articoli 3, 4, 6 e 7 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento o realizzazione
- gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia sono subordinati alla dotazione di parcheggi di cui all'art. 41 sexies Legge 1150/1942
- 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, in base all'art. 2-bis Dpr 380/2001, alle densità fondiari e alle altezze massime (artt. 7 e 8 DM 1444/1968). Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla LR 7/2017.

REGIME TRANSITORIO

ULTERIORI PREVISIONI

LR 21/2009

Programma integrato per il ripristino ambientale (art. 7)

- iniziativa pubblica o privata
- finalità: riqualificare e recuperare i territori caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali
- ambito di applicazione: aree sottoposte a vincoli ambientali, paesaggistici e in aree naturali protette
- interventi: demolizione di porzioni di tessuti edilizi o di singoli edifici legittimamente realizzati e relativa cessione dell'area a titolo gratuito al comune/ delocalizzazione volumetrie in aree esterne a quelle vincolate
- cambio di destinazione d'uso rispetto a quello degli edifici demoliti/ modifiche alle destinazioni urbanistiche/ aumento della capacità edificatoria/incremento premiale fino ad un massimo del 100%

Programma integrato per il riordino urbano e delle periferie (art. 7-bis)

- iniziativa pubblica o privata
- finalità: riqualificazione/incremento standard urbanistici e riordino tessuto urbano
- ambito di applicazione: ambiti urbani con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici isolati a destinazione industriale dismessi, parzialmente utilizzati o degradati
- interventi: sostituzione edilizi, modifiche di destinazione d'uso di aree e immobili, incremento fino ad un massimo del 75% della volumetria/superficie demolita
- condizioni: dotazione straordinaria standard urbanistici e opere urbanizzazione primaria, quota destinata ad edilizia residenziale sociale nella misura minima del 25%, rispetto normativa bioedilizia e energetica.

LR 9/2017

Per il recupero edilizio, la riqualificazione del patrimonio esistente pubblico e privato, l'adeguamento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti, nelle zone definite come "insediamenti urbani storici" dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), i comuni, anche su proposta dei privati, individuano ambiti territoriali nei quali sono consentiti, previa acquisizione del permesso di costruire o altro titolo abilitativo edilizio, interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del Dpr 380/2001 (art. 17, comma 33).