

Lettura sintetica ed operativa

L.R. 18 LUGLIO 2017, N. 7

**«DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E
PER IL RECUPERO EDILIZIO»**

Realizzato dalla

Presidenza del Consiglio Regionale del Lazio



A cura dell'Arch. Demetrio Carini

PREMESSA

La legge regionale n. 7 pubblicata sul Burl n. 57 del 18 luglio 2017, ed entrata in vigore il 19 luglio, subentra per certi aspetti alla legge regionale n. 21/2009 e successive modificazioni (il cosiddetto *Piano Casa*) da cui raccoglie alcuni principi e contenuti riconducendo la normativa in un regime di legislazione ordinaria.

Il *Piano Casa*, come è noto, ha operato fino ad oggi in forma “derogatoria” rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti trattandosi di una “*lex specialis*” che ha trovato la sua cornice normativa nell’art. 5 comma 9 del Decreto Legge n. 70/2011 con modifiche dalla legge 12 luglio 2011 n. 106 e dell’art. 2 bis del DPR n. 380/2001 ed il suo limite temporale di applicazione attraverso le intervenute proroghe fino al 01.06.2017.

La Legge regionale 7/2017 ispirandosi alla normativa sopra citata detta norme in materia urbanistica ed edilizia non limitandosi alla sola “residenza” bensì introducendo aspetti di carattere generale, a normativa nazionale invariata, sulla *rigenerazione urbana* e sul *recupero edilizio*, tenendo in considerazione la necessità di limitare nel tempo il consumo del suolo, anche alla luce della proposta di legge nazionale che vede al 2050 una sostanziale riduzione dello stesso pari a zero.

La legge riporta le Amministrazioni comunali al centro del loro ruolo specifico ovvero quello della programmazione attraverso scelte finalizzate alla utilizzazione, ma anche alla salvaguardia del proprio territorio, con una particolare attenzione al recupero dell’esistente e alla riqualificazione urbanistica degli ambiti compromessi e carenti di standard e servizi.

Anche le modalità operative ed il rapporto dei ruoli tra pubblico e privato risultano sostanzialmente diversi: il *Piano casa* operava, come detto, in un regime derogatorio che ha consentito per interventi di una certa consistenza \geq a 500 mq, attraverso lo strumento della conferenza di servizi di cui alla L. 241/90 di approvare progetti vedendo come attori principali sostanzialmente i “privati”, ritagliando in buona sostanza alle Pubbliche Amministrazioni, Comuni e Regioni, quasi esclusivamente il ruolo di verificatori delle compatibilità, in particolare con la strumentazione urbanistica e paesaggistica sovraordinata.

La Pubblica Amministrazione non ha svolto un’azione effettivamente propulsiva se non propositiva della *qualità*, né tantomeno nella formazione del procedimento si è consentita la partecipazione della collettività al processo di trasformazione del proprio territorio. Il compito delle Amministrazioni comunali si è limitato tutt’al più a delimitare l’ambito di applicazione della norma mediante l’esclusione di alcune aree.

Per raggiungere le finalità della L.R. 7/2017 ovvero agevolare gli interventi di rigenerazione e di sostituzione edilizia sono previste premialità con incrementi volumetrici fino al 40% ma anche la possibilità di delocalizzare gli interventi, consentendo il cambio di destinazione d’uso agendo sulle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

La legge ha richiamato le procedure di approvazione, ormai consolidate contenute nella L.R. n. 22/97, normativa che nel Lazio ha introdotto i *programmi integrati di intervento*, fissando peraltro tempi certi per la chiusura dei procedimenti.

Inoltre, la nuova legge ha inteso ampliare le azioni volte al recupero e alla rigenerazione prevedendo anche premialità legate alla cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche consentendo, questa volta in forza di legge, la possibile *perequazione* ovvero la delocalizzazione delle cubature oggetto di demolizione su altre aree sostenendone la fattibilità ambientale (protocollo ITACA – L.R. 6/2008 *Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia*) sociale ed economica.

Per l'attuazione degli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana, si prevede il coinvolgimento e la partecipazione delle forze sociali che potranno dividerne le scelte.

La Legge regionale n. 7/2017 consente azioni volte anche al recupero e sostituzione dei singoli edifici con eventuali cambi di destinazione d'uso ricompresi negli ambiti individuati dalle Amministrazioni comunali ammettendo, per tale finalità specifiche premialità fino al 30%.

Nella L.R. 7/2017 alcune definizioni e specifiche procedurali, ormai consolidate, che avevano dato luogo proprio per una loro corretta definizione all'emanazione di due regolamenti applicativi della legge regionale 21/2009 e s.m.i. sono state integralmente trasferite, ovvero hanno assunto il rango di legge.

Questa modifica ha assicurato la continuità giurisprudenziale ed interpretativa nonché l'*omogeneità gestionale dei procedimenti* consentendo una univoca lettura delle definizioni e dei parametri edilizi per la corretta applicazione della legge stessa.

La presente analisi del testo normativo si è concentrata esclusivamente sugli articoli che riguardano gli interventi edilizi ed urbanistici considerato che la L.R. 7/2017 ha introdotto ulteriori modifiche ed integrazioni alla L.R. 36/87 e alla L.R. 38/99.

Relativamente alle finalità ed all'ambito d'applicazione della legge si rimanda all'art. 1.

ART. 2

(Programmi di rigenerazione urbana)

INDIVIDUAZIONE DI AREE OVE CONSENTIRE INTERVENTI DI NATURA URBANISTICA

PREVIA DELIBERAZIONE COMUNALE

INTERVENTI URBANISTICI

IN QUALI PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATO SI POSSONO PREVEDERE

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

CHI PUO' PROPORLI

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

FINALITÀ

- Riqualificare il contesto urbano, gli ambiti degradati, recuperare gli edifici dismessi, migliorare le condizioni abitative sociali, ambientali attraverso l'utilizzazione di strutture e materiali derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile ed infrastrutturale.

CONTENUTI DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE



- Schema di inquadramento in cui si evidenzino le ricadute sul PRG, la strategia localizzativa, gli obiettivi della riqualificazione urbana di sostenibilità ambientale, sociale economica che si intende sostenere.
- Le prescrizioni da seguire nella realizzazione degli interventi.
- Le destinazioni d'uso consentite.
- La quota di edilizia residenziale pubblica (ERP) e nel caso di edilizia sociale con riserva di una quota non inferiore al 20%.
- Le opere di mitigazione e compensazione ambientale.
- Le opere pubbliche o di pubblico interesse da realizzare.
- Le aree verdi o di verde attrezzato.
- Le politiche pubbliche che concorrono al conseguimento degli obiettivi.
- Il programma dettagliato delle iniziative finalizzate alla partecipazione e condivisione con Enti, forze sociali, interessati al programma di rigenerazione urbana.
- I soggetti pubblici che si ritiene necessario coinvolgere nell'elaborazione, attuazione e gestione del programma nonché le modalità di selezione dei soggetti privati.
- Una relazione di fattibilità contenenti il quadro economico ed i criteri di valutazione dei diversi programmi con riferimento al protocollo ITACA di cui alla L.R. 6/2008.
- Raggiungimento del livello minimo di 3 relativamente alla migliore pratica.
- Raggiungimento della misura minima del 30% nell'utilizzazione di materiali di recupero derivanti dalla demolizione e manufatti edilizi.

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

COME SI ATTUANO



I PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA SI ATTUANO ATTRAVERSO I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO E DI RECUPERO PREVISTI DALLA LEGGE REGIONALE N. 22/97.

PROCEDURA:

• IN VARIANTE ALLO STRUMENTO
URBANISTICO



art. 4 della L.R. 36/87

(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.

• IN CONFORMITÀ ALLO
STRUMENTO URBANISTICO



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.

art. 1 della L.R. 36/87

2. La deliberazione comunale con la quale si adottano gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati di cui al comma 1 è pubblicata nell'albo pretorio del comune e, successivamente al ricevimento delle eventuali opposizioni ed osservazioni, è inviata, con gli atti che la corredano, alla Regione che, entro trenta giorni dal ricevimento, può far pervenire al comune osservazioni sulla rispondenza degli stessi alle norme della presente legge.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati di cui al presente articolo sono approvati dal comune con deliberazione consiliare nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere b), c), e d) ovvero con deliberazione della giunta comunale nelle ipotesi di cui al medesimo comma 1, lettere e) ed f). 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 opposizioni pervenute, si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione entro i successivi quindici giorni. 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.

POSSIBILITÀ DELOCALIZZATIVE

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

DOVE NON SI APPLICA

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

PREMIALITÀ

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

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

ART. 3

(Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio)

INDIVIDUAZIONE DI AREE OVE CONSENTIRE

PREVIA DELIBERAZIONE COMUNALE

INTERVENTI EDILIZI

MODALITÀ OPERATIVE DA PARTE DEI COMUNI



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

PREMIALITÀ

- | | |
|--|----------------------------|
| • Ristrutturazione urbanistica ed edilizia | 30% della volumetria o |
| • Demolizione e ricostruzione | della SUL preesistente (*) |

(*) per interventi con concorso di progettazione è previsto un aumento del 5%

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

DESTINAZIONE D'USO OMOGENEE

- Residenziale, turistico-ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato
- Produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita



NOTE AGGIUNTIVE: il mutamento di destinazione d'uso anche se realizzato fra categorie urbanistiche omogenee necessita di titolo abilitativo edilizio.

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

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

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

POSSIBILITÀ DELOCALIZZATIVE

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

APPROVAZIONE DA PARTE DEI COMUNI

- Le Deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali si individuano gli ambiti territoriali, ad esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR secondo la definizione dell'art. 29 delle NTA (*paesaggi dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto*), sono approvate ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. 36/87¹.

¹(3. Gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati di cui al presente articolo sono approvati dal comune con deliberazione consiliare nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere b), c), e d) ovvero con deliberazione della giunta comunale nelle ipotesi di cui al medesimo comma 1, lettere e) ed f). Con le suddette deliberazioni di approvazione il comune, entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in

ART. 4

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

INDIVIDUAZIONE DI AREE OVE CONSENTIRE

PREVIA DELIBERAZIONE COMUNALE

INTERVENTI EDILIZI

FINALITA'

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

NOTE AGGIUNTIVE: in questo caso si fa riferimento alle categorie funzionali del DPR 380/01:

- a) residenziale;
- a bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

MODALITA' OPERATIVE DA PARTE DEI COMUNI

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

ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, decide sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione entro i successivi quindici giorni. 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.)

LIMITAZIONI



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

NORMA TRANSITORIA



- Fino all'approvazione della delibera del Consiglio comunale e comunque fino al 18 luglio 2018 (un anno dalla pubblicazione della legge) la possibilità di intervenire si applica a tutti gli edifici esistenti legittimi o legittimati purché non ricadenti all'interno dei Consorzi Industriali, del P.I.P. e all'interno delle zone D del D.M. 1444/68.
- Nelle zone "insediamenti urbani storici" si applicano previa autorizzazione della Giunta comunale.

ART. 5

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

INTERVENTI EDILIZI

MODALITA' ATTUATIVE

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

Tali modifiche possono essere introdotte anche in vigenza del Programma di Fabbricazione.

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

DOVE SI APPLICA

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

COME SI REALIZZA

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

CUMULABILITA' DEGLI AMPLIAMENTI



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

DOVE NON SI APPLICA



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

ZONE SOTTOPOSTE AD EVENTI SISMICI



- Gli ampliamenti, con corpo edilizio separato, possono avvenire anche su altro lotto all'interno del territorio comunale comprese le zone E in presenza di OO.UU.PP.

ART. 6

(Interventi diretti)

INTERVENTI EDILIZI

MODALITA' ATTUATIVE

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

PREMIALITA' APPLICABILI

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

ESCLUSIONI

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

ART. 7

(Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato)

INTERVENTI EDILIZI

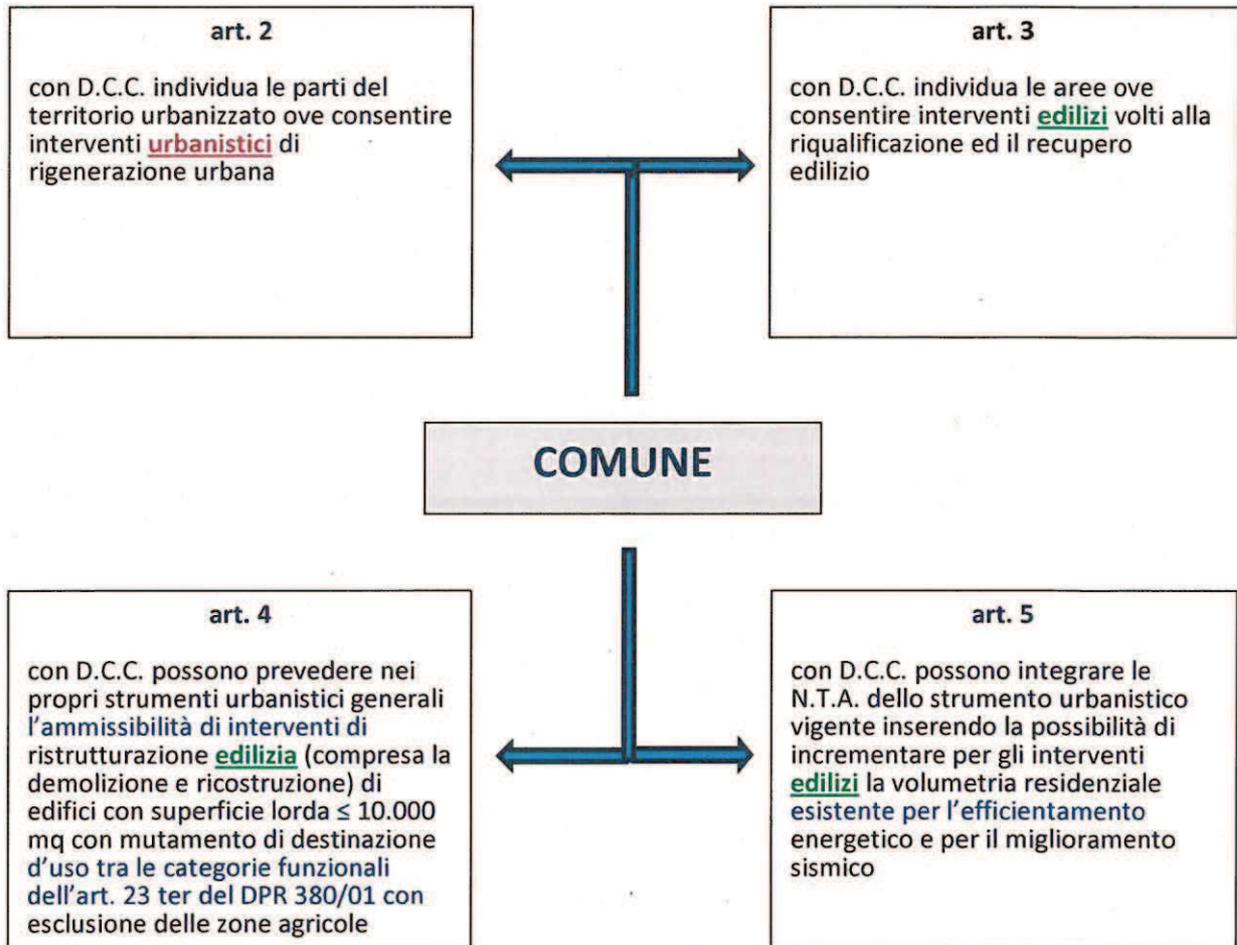
MODALITA' ATTUATIVE

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

SINTESI MODALITA' ATTUATIVE

ART. 2	⇒	NORME DI CARATTERE URBANISTICO	}	D.C.C.
ART. 3	⇒	NORME DI CARATTERE EDILIZIO		
ART. 4	⇒	NORME DI CARATTERE EDILIZIO		
ART. 5	⇒	NORME DI CARATTERE EDILIZIO		
ART. 6	⇒	NORME DI CARATTERE EDILIZIO		DIRETTA

ATTIVITA'/ADEMPIMENTI COMUNALI



ENTRO IL 31 MAGGIO DI OGNI ANNO IL COMUNE INVIA ALLA REGIONE I DATI SUGLI INTERVENTI APPROVATI CON LE MODALITÀ PREVISTE DAL D.LGS 196/2003 (PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI)

ART. 8

(Dotazioni territoriali e disposizioni comunali)

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

- \longrightarrow Comuni > 40.000 ab. aree a standard < 1000 mq
(possibile monetizzazione)
- \longrightarrow Comuni < 40.000 ab aree a standard < 500 mq
(possibile monetizzazione)

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

CONDIZIONI

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

DEROGHE

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

PARAMETRI DI CALCOLO

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

E' APPLICABILE LA FORMULA $SUP = VOL/3,20$

$VOL = SUP \times 3,20$



CONDIZIONI GENERALI

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