CONSIGLIO REGIONALE DEL LAZIO

PROPOSTA DI LEGGE

N. 365 del 2 febbraio 2017

D'INIZIATIVA DELLA GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE N. 32 DEL 31 GENNAIO 2017

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

REGIONE LAZIO

CONSIGLIO REGIONALE DEL LAZIO

PROPOSTA DI LEGGE
Dichiara formalmente ricevibile
Assegnata alla Commissione
VI - VIII - CAL
Roma 03/02/2017
D'ordine del Presidente
Il Direttore del Servizio
Giuridico, Istituzionale
(Avv. Costantino Vespasiano)
Il Funzionario incaricato
dello svolgimento di funzioni dirigenziali
ai sensi dell'art. 38, comma 5 bis, L.r. 6/2002
Dott. Maurizio Bonuglia

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA REGIONALE
(SEDUTA DEL 31 GENNAIO 2017)

L'anno duemiladiciassette, il giorno di martedì trentuno del mese di gennaio, alle ore 11.10, nella sede della Presidenza della Regione Lazio (Sala Giunta) in Roma, via C. Colombo 212, previa formale convocazione da parte del Presidente per le ore 11.00 dello stesso giorno, si è riunita la Giunta Regionale così composta:

1) ZINGARETTI NICOLA ..... *Presidente*
2) SMERIGLIO MASSIMILIANO ..... *Vice Presidente*
3) BUSCHINI MAURO ..... *Assessore*
4) CIVITA MICHELE ..... "
5) FABIANI GUIDO ..... "
6) HAUSMANN CARLO ..... "
7) RAVERA LIDIA ..... *Assessore*
8) REFRIGERI FABIO ..... "
9) SARTORE ALESSANDRA ..... "
10) VALENTE LUCIA ..... "
11) VISINI RITA ..... "

Sono presenti: *gli Assessori Buschini, Civita, Fabiani, Hausmann, Ravera, Refrigeri e Visini.*

Sono assenti: *il Presidente, il Vice Presidente e gli Assessori Sartore e Valente.*

Partecipa il sottoscritto Segretario della Giunta dottor Vincenzo Gagliani Caputo.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 32

Proposta di legge regionale concernente "Norme per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio".

REGIONE LAZIO · SEGRETERIA DELLA GIUNTA ·

CAL REGISTRO UFFICIALE 0002185 I 07-02-2017 11:00:22

DELIBERAZIONE N. 32 DEL 31 GEN. 2017

OGGETTO: Proposta di legge regionale concernente "*Norme per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*".

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, recante "*Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale*" e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale 6 settembre 2002, n. 1 e successive modifiche;

VISTO l'articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 "*Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia*" convertito con modificazioni, in legge 12 luglio 2011, n. 106, ed in particolare il comma 9, ai sensi del quale, "*al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano: a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale; b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse; c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari; d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti*";

CONSIDERATO che il termine di sessanta giorni di cui al citato articolo 5, comma 9, d.l. 70/2011, deve essere ritenuto ordinatorio, anche alla luce delle disposizioni dei commi successivi, che espressamente considerano l'ipotesi che le leggi regionali sopraggiungano successivamente allo spirare di detto termine;

VISTA la legge regionale 31 dicembre 2016, n. 17 "*Legge di Stabilità regionale 2017*", ed in particolare l'articolo 3, comma 88, ai sensi del quale "*La Giunta regionale, entro il 31 gennaio 2017, presenta al Consiglio regionale una proposta di legge in materia di rigenerazione urbana*";

VISTO, inoltre, il comma 89 del medesimo articolo 3, l.r. 17/2016, in virtù del quale "*Nelle more dell'approvazione da parte del Consiglio regionale della proposta di legge di cui al comma 88, il termine del "31 gennaio 2017" contenuto nella l.r. n. 21/2009 è prorogato fino all'approvazione della stessa e comunque non oltre il 1 giugno 2017*";

DELIBERAZIONE N. 32 DEL 31 GEN. 2017

RILEVATA la necessità di intervenire con misure non più straordinarie nel settore edilizio, per superare le disposizioni della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 "*Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale*" e al fine favorire la riqualificazione di aree urbane degradate, il miglioramento delle dotazioni pubbliche territoriali, la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, l'adeguamento dello stesso alla normativa antisismica, incoraggiare il miglioramento della qualità architettonica e la sostenibilità energetico ambientale del patrimonio stesso, secondo le tecniche e i principi della bioedilizia;

RITENUTO, pertanto, opportuno provvedere alla redazione di una proposta di legge, che disciplini misure per la rigenerazione urbana e la riqualificazione ed il recupero edilizio, prevedendo al contempo un ruolo centrale dei comuni nell'adozione delle scelte per la riqualificazione dei propri territori;

RITENUTO di dover contestualmente provvedere ad apportare talune modifiche alla legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 recante "*Norme in materia di attività urbanistico edilizia e snellimento delle procedure*", al fine di razionalizzare le disposizioni poste da diversi interventi di modifica legislativa succedutisi negli anni e di coordinare il testo con le disposizioni in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio che si propongono;

VISTO il testo della proposta di legge recante "*Norme per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*", che viene allegato e forma parte integrante della presente deliberazione, e vista la nota prot. 0045626 del 30.1.2017 dell'Ufficio Legislativo con la quale si dà atto che è stato effettuato il coordinamento formale e sostanziale del testo della proposta di legge regionale, come previsto dall'articolo 65, comma 5bis, del citato regolamento regionale n. 1/2002;

VISTA la relazione dell'Assessore alle Politiche del Territorio e Mobilità, che viene allegata e forma parte integrante della presente deliberazione;

DATO ATTO che la presente proposta di legge è costituita da n. 9 articoli,

D E L I B E R A

per le motivazioni espresse in premessa, di adottare e sottoporre all'esame del Consiglio Regionale l'allegata proposta di legge concernente *"Norme per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio"*, costituita da n. 9 articoli e da una relazione che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Il presente atto non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

REGIONE LAZIO · SEGRETERIA DELLA GIUNTA

BOLLETTINO UFFICIALE DEL REGISTRA

ALLEG. alla DELIB. N. 32
DEL 3 1 GEN. 2017

Proposta di legge regionale concernente
"Norme per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio".

REGIONE LAZIO
SEGRETERIA DELLA GIUNTA

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

CRL REGISTRO UFFICIALE 0002185 I 02-02-2017 U 09:33

CRL REGISTRO UFFICIALE 0002185 I 02-02-2017 H 09:22

Articolo 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 modificazioni, in legge 12 luglio 2011 n. 106, detta disposizioni finalizzate a:

a) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziali dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare;

b) qualificare la città pubblica esistente, limitare il consumo di suolo, per aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti;

c) provvedere alla sicurezza statica dei manufatti edilizi anche mediante interventi di adeguamento sismico;

d) favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.

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 purché non ricadenti:

a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, fatti salvi gli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;

b) nelle aree naturali protette, fatto salvo quanto eventualmente consentito dal piano dell'area naturale protetta;

c) nelle aree di rischio molto elevato ed elevato individuate dai piani di bacino o dai piani stralcio di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) e alla legge regionale n. 7 ottobre 1996, n. 39 (Disciplina Autorità dei bacini regionali), adottati o approvati, fatta eccezione per i territori ricadenti nelle aree a rischio idrogeologico in cui la sicurezza del regime idraulico è attestata con parere rilasciato dall'ente competente;

d) nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché agli standard di cui al 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

REGIONE LAZIO

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della l. 6 agosto 1967, n. 765);

e) nella zone omogenee E di cui al d.m. 1444/1968.

3. Gli interventi di cui alla presente legge sono realizzati in conformità alla normativa di settore ed alla 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, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto della pianificazione paesaggistica, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004.

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

CRL REGISTRO UFFICIALE 0002185 I 02-02-2017 H 09:22

Articolo 2

(Rigenerazione urbana)

1. Nelle porzioni di territorio di cui all'articolo 1 sono consentiti, anche attraverso la compartecipazione di soggetti pubblici e privati, coinvolti tramite apposite forme di consultazione, interventi di rigenerazione urbana, costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici ed edilizi volti, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli edifici e i complessi edilizi dismessi al fine del miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche, inclusi interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana.

2. La realizzazione di tali interventi è soggetta al contributo straordinario di urbanizzazione e all'esistenza, adeguamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ed alla dotazione o integrazione degli standard urbanistici di cui al d.m. 1444/1968.

3. I Comuni, con una o più delibere di consiglio comunale, individuano le aree in cui realizzare gli interventi di cui al presente articolo, valutando anche le eventuali proposte dei privati, indicando:

a) la strategia localizzativa nonché le correlazioni e le ricadute rispetto alle previsioni del PRG vigente, evidenziate in uno schema d'inquadramento;

b) gli obiettivi che si intendono conseguire e gli interventi ammessi, ivi inclusa la delocalizzazione;

c) le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi;

d) le premialità, che prevedono l'attribuzione di ulteriori previsioni edificatorie rispetto a quelle ordinarie per la realizzazione di opere o cessioni di aree aggiuntive rispetto a quelle previste dalle disposizioni vigenti, in misura non superiore del 35% della superfice lorda esistente e fino al 40% nel caso in cui sia ridotta la superfice coperta a favore della superfice permeabile;

e) le destinazioni d'uso consentite nell'ambito di intervento;

f) nel caso di cambio di destinazione d'uso in residenziale, la quota da destinare ad edilizia residenziale sociale, comunque non inferiore al 20% della volumetria complessiva ad esito dell'intervento;

g) le opere di mitigazione e compensazione ambientale;

h) le opere pubbliche o di pubblico interesse da realizzare.

4. Gli interventi di rigenerazione urbana si attuano attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla 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) che possono essere approvati 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) ovvero mediante l'accordo di programma se in variante allo strumento urbanistico vigente. Nel caso di programmi conformi allo strumento urbanistico si applicano le procedure di cui all'articolo 1 della l.r. 36/1987.

5. 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 collettivo.

6. Le somme percepite dai Comuni a titolo di contributo straordinario di urbanizzazione in attuazione del presente articolo sono inserite in un apposito capitolo di bilancio e devono essere prioritariamente utilizzate, con priorità nell'ambito territoriale da cui sono generate, esclusivamente per la manutenzione o realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria di cui all'articolo 16 del d.P.R. 380/2001.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale – PTPR.

REGIONE LAZIO – PRESIDENZA DELLA GIUNTA

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

CRL REGISTRO UFFICIALE 0002185 I 02-03-2017 H 09:22

Articolo 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, nei quali in ragione di interessi pubblici specificamente individuati, sono consentiti, previa acquisizione del permesso di costruire di cui all'articolo 20 del d.P.R. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 1 ter della l.r. 36/1987, interventi di:

a) ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incremento non superiore al 30% della volumetria o della superficie lorda a condizione che nella ricostruzione siano rispettate le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti;

b) mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti all'interno delle destinazioni compatibili e complementari di cui al comma 3;

c) demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con la possibilità di delocalizzare la ricostruzione in aree nella disponibilità del proponente, anche con il superamento degli indici edificatori purché siano rispettate le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti. Nel caso di demolizione e trasferimento totale della volumetria esistente, resta ferma, previa deliberazione della giunta comunale di accettazione, la cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area rimasta libera e la bonifica della stessa, ove necessaria, a carico del proponente.

2. Le deliberazioni di cui al comma 1 sono approvate ai sensi dell'articolo 1, comma 3 della l.r. 36/1987.

3. Sono definite compatibili e complementari le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;

b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale – PTPR.

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

CRL.REGISTRO UFFICIALE.0007185.I.07-07-2017.H.09:27

Articolo 4

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

1. I comuni, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvarsi mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3 della l.r. 36/1987 possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione del permesso di costruire di cui all'articolo 20 del d.P.R. 380/2001, l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione degli edifici aventi una superficie lorda inferiore a mq 10.000, 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 riguardare edifici a destinazione d'uso commerciale aventi una superficie di vendita tale da rientrare nella categoria delle grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettera c), della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore del commercio).

3. Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale – PTPR e nelle zone omogenee D di cui al d.m. 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono escludere o limitare gli interventi previsti dal presente articolo.

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

REGIONE LAZIO - GIUNTA REGIONALE

Articolo 5

(Interventi diretti)

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 20 del d.P.R 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione, con possibilità di incremento fino ad un massimo del 20% della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10% della superfice coperta.

2. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso esclusivamente nel rispetto delle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici generali.

3. Le disposizioni di cui al presente articolo possono essere applicate una sola volta e non possono riferirsi ad edifici siti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale – PTPR.

REGIONE LAZIO

IL PRESIDENTE

Nicola Zingaretti

CRL REGISTRO UFFICIALE 0002485 I 07-07-2017 U 09:22

Articolo 6

(Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato)

1. Per la realizzazione delle opere pubbliche è consentito, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.P.R. 380/2001 e 1 ter della l.r. 36/1987, l'attuazione degli interventi di cui agli articoli 4, fatto salvo quanto previsto al comma 3, e 5 mediante un progetto unitario, con la possibilità di ridistribuire all'interno del perimetro di intervento, totalmente o in parte, la volumetria di singoli edifici.

2. Nelle more dell'approvazione della delibera di cui al comma 1 dell'articolo 4, e comunque non oltre 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, le disposizioni di cui al presente articolo possono essere applicate per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 4.

REGIONE LAZIO

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

CRL REGISTRO UFFICIALE 0002185 I 07-07-2017 U 09:22

CRL REGISTRO UFFICIALE 0002185 I 03-03-2017 H 09:22

Articolo 7

(Dotazioni territoriali e disposizioni comuni)

1. Gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6 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 d.m. 1444/1968. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero l'incremento delle aree a standard sia inferiore a 1000 metri quadrati, gli standard dovuti possono essere monetizzati. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura 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; sono fatte salve altre modalità di pagamento eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme sono vincolate alla realizzazione di opere pubbliche nell'area interessata dall'intervento.

2. L'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6 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, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica).

3. Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti nonché la deroga, ai sensi dell'articolo 2 bis del d.P.R. 380/2001, alle altezze massime consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge, fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle deliberazioni di cui agli articoli 2 e 3.

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 superficie = volume/3,2 ovvero volume = superficie x 3,2. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superfice, 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 nel Piano Regolatore Generale la superfice lorda 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 Superfice =Volume /3,20.

REGIONE LAZIO

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

Articolo 7 bis

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

1. Ai fini della valorizzazione e del miglioramento per l'utilizzo e la fruizione dei territori costieri, in attesa che la regione provveda alla ridefinizione del sistema pianificatorio delle aree del demanio marittimo, ai titolari di concessione demaniale marittima per le finalità turistiche e ricreative di cui alla legge 13/2007 e sue modificazioni, è consentito il riordino funzionale dei manufatti esistenti, legittimi o legittimati, nel rispetto dei contenuti del Piano Territoriale Paesistico Regionale e previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004,

2. Gli interventi di riordino di cui al comma 1 sono consentiti previo ottenimento del titolo edilizio prescritto dal d.P.R. 380/2001 e successive modifiche munito di tutte le necessarie autorizzazioni, e consistono nella ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione a parità di volume o di superfice lorda, con la possibilità di ridistribuire all'interno dell'area di intervento i manufatti esistenti e prevedere la loro rifunzionalizzazione ai sensi della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e successive modifiche) e del relativo regolamento di attuazione 12 agosto 2016, n. 19 (Disciplina delle diverse tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistico-ricreative).

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 l.r. 36/1987.

REGIONE LAZIO

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

CRL REGISTRO UFFICIALE 0002185 I 02-02-2017 U 09:22

CRL REGISTRO UFFICIALE 0007185 I 07-02-2017 H 09:22

Articolo 8
(Modifiche e abrogazioni)

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

a) al comma 2 la parola: "*opposizioni*" è sostituita dalla seguente: "*osservazioni*";

b) 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;

c) al secondo periodo del comma 3 le parole: "*Con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e [ndr del] programma urbanistico comunque denominato il comune decide sulle eventuali opposizioni*" sono sostituite dalle seguenti: "*Con le suddette deliberazioni di approvazione il comune, entro 90 giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori 90 giorni, decide sulle osservazioni*".

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 [ndr del] 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 trenta giorni dall'inoltro, la verifica si intende favorevolmente resa*";

b) al comma 2, la lettera f) 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 d.P.R. 380/2001, incidono sulla distribuzione interna e sul numero delle unità immobiliari*";

c) al comma 2, la lettera g) 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 e senza modificare i pesi insediativi e gli standard urbanistici*";

d) al comma 2, le lettere h) e n) sono soppresse.

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;

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

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 articolo:

"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 al comma 1 bis dell'articolo 14 del d.P.R. 380/2001.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano nelle zone omogenee E di cui al d.m. 1444/68.".

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

"Art. 4

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 90 giorni, prorogabili per una sola volta in ragione alla particolare complessità della variante per ulteriori 90 giorni, trasmessi alla Regione per l'approvazione da parte della Giunta regionale.

2. La determinazione della Giunta regionale 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 BURL nonché sul sito web del comune entro i successivi quindici giorni.

3. La deliberazione regionale di approvazione è pubblicata sul BURL 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

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

BOLLETTINO UFFICIALE 0007185 1 07-07-2017 11 10:22

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.".

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

CRL.REGISTRO UFFICIALE.0007185.I.02-02-2017.H.09:22

Articolo 9
(Entrata in vigore)

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

REGIONE LAZIO
SEGRETERIA DELLA GIUNTA

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

CRL REGISTRO UFFICIALE 0007185 I 07-03-2017 H 09:22

REGIONE LAZIO
Assessorato alle Politiche del Territorio e Mobilità

ALLEG. alla DELIB. N. 32
DEL 31 GEN. 2017

CRL REGISTRO UFFICIALE 0002185 I 02-02-2017 H 09:22

RELAZIONE SULLA PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE AVENTE AD OGGETTO: "NORME PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO".

La presente proposta di legge regionale, 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 modificazioni, in legge 12 luglio 2011 n. 106, detta disposizioni finalizzate a:

a) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziali dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare;

b) qualificare la città pubblica esistente, limitare il consumo di suolo, per aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti;

c) provvedere alla sicurezza statica dei manufatti edilizi anche mediante interventi di adeguamento sismico;

d) favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.

L'obiettivo è, pertanto, favorire interventi che, oltre ad un generalizzato miglioramento del patrimonio edilizio esistente, contribuiscano alla riqualificazione della città pubblica, alla realizzazione delle infrastrutture e delle attrezzature nelle aree degradate ed alla integrazione dei servizi nelle aree urbane.

Gli interventi promossi dalla presente proposta di legge comportano l'efficientamento energetico e il miglioramento ed l'adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente.

Detti interventi produrranno la riqualificazione della città esistente diminuendo il trend del consumo di suolo, in aderenza all'obiettivo europeo del 2050 con il consumo di suolo pari a zero, ed aumentando le dotazioni territoriali con la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il completamento e l'integrazione di quelle esistenti.

La proposta di legge restituisce un ruolo centrale alle amministrazioni comunali nella scelta e nella valutazione degli interventi di rigenerazione urbana ovvero di recupero edilizio sul proprio territorio. Inoltre, la legge richiede che sia esplicitato l'interesse pubblico posto alla base delle scelte di intervento.

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

VIA DEL GIORGIONE, 129
00147 ROMA
TEL +39.06.51688910
FAX +39.06.51688726
WWW.REGIONE.LAZIO.IT
URBANISTICAEMOBILITA@REGIONE.LAZIO.IT

CPL REGISTRA UFFICIALE 0007185 I 07-07-2017 H 09:??

Nello specifico l'articolato della proposta di legge regionale si compone di nove articoli, di seguito brevemente illustrati.

L'**articolo** 1 detta le finalità, come sopra richiamate, e definisce l'ambito di applicazione degli interventi. In particolare, questi saranno consentiti esclusivamente nelle parti del territorio già urbanizzate, con l'esplicita esclusione, tra le altre, delle zone E ed F di cui al d.m. 1444/1968. Detti interventi saranno consentiti solo sul patrimonio edilizio esistente a condizione che esso sia stato legittimamente edificato o legittimato in forza delle leggi nazionali sul condono edilizi.

L'**articolo 2** disciplina la Rigenerazione urbana, demandando ai Comuni, con una o più deliberazioni, l'individuazione di ambiti territoriali nei quali possono prevedere interventi complessi per riqualificare il contesto urbano e dotarlo di opere pubbliche adeguate, con l'esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR. In tale ottica possono essere previste premialità edificatorie fino al 40% della superfice lorda esistente, cambi di destinazione d'uso, con una alloggi quota destinare all'housing sociale per i cambi di destinazione a residenziale, oltre che la delocalizzazione entro i confini dell'ambito stesso. Le somme percepite dai Comuni a titolo di contributo straordinario restano vincolate prioritariamente all'interno dell'ambito stesso per la manutenzione o la realizzazione di opere di urbanizzazione. Tali ambiti si attuano mediante i programmi integrati di cui alla l.r. 22/1997, che possono essere approvati, se in variante allo strumento urbanistico, con le procedure di cui all'articolo 4 della l.r. 36/1987 o mediante accordo di programma, oppure con la procedura di cui all'articolo 1 l.r. 36/1987 ove conformi.

All'**articolo 3** sono disciplinati gli interventi di riqualificazione degli edifici e di recupero edilizio. I Comuni individuano, con una o più deliberazioni che seguono le procedure di cui all'articolo 1 comma 3 della l.r. 36/1987, ambiti territoriali con l'esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, nei quali sono consentiti:

a) interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione con incrementi volumetrici, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici;
b) mutamenti di destinazione d'uso all'interno delle categorie compatibili e complementari come definite nello stesso articolo;
c) la delocalizzazione in aree nella disponibilità del proponente purché siano rispettate le destinazioni d'uso degli strumenti urbanistici vigenti, con la possibilità di densificazione dell'ambito oggetto della ricostruzione.

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

L'articolo 4 prevede la possibilità per i Comuni di recepire nei piani regolatori generali la disciplina ivi dettata relativa ai cambi di destinazione d'uso di edifici con una superfice lorda inferiore a 10.000 metri quadrati tra le categorie funzionali di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, con esclusione di quella rurale. Tali interventi non possono riguardare le grandi strutture di vendita, ed i Comuni possono limitarne la portata o eventualmente escluderne l'applicazione nei centri storici e nelle aree produttive.

Con **l'articolo 5** sono consentiti gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal piano regolatore. Tali interventi sono consentiti mediate l'acquisizione del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 20 del d.p.r .380/2001, con premialità differenziate per gli edifici residenziali e produttivi e comunque non superiore al 20% della volumetria o della superfice lorda esistente. Anche in tale ipotesi sono esclusi gli edifici ricadenti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

All'articolo 6 è prevista l'attuazione degli interventi di cui agli articoli 4 e 5 attraverso il permesso di costruire convenzionato, per l'attuazione simultanea e mediante progetto unitario di più interventi di riqualificazione degli edifici come disciplinati nella legge.

L'**articolo 7** reca la disciplina per le dotazioni territoriali e le disposizioni comuni agli articoli precedenti. In particolare, è consentita la monetizzazione degli standard urbanistici in caso di impossibilità della cessione delle aree e per dotazioni inferiori a 1000 metri quadrati e ne sono previste le modalità di computo parametrato sul contributo di costruzione. Gli introiti delle eventuali monetizzazioni sono vincolati alla realizzazione o il miglioramento delle opere pubbliche nell'ambito delle aree interessate dagli interventi. L'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del d.P.R. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, alla dotazione di parcheggi di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150. L'articolo prevede, inoltre, la disciplina delle altezze, delle distanze e dei parametri per la valutazione delle preesistenze e per il rilascio dei titoli.

L'articolo 7 bis concerne interventi volti a valorizzare la fruizione dei territori costieri nel rispetto dei contenuti del PTPR e previa autorizzazione paesaggistica.

L'articolo 8 introduce modifiche alla legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 recante "*Norme in materia di attività urbanistico edilizia e snellimento delle procedure*", al fine di razionalizzare le

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

disposizioni poste da diversi interventi di modifica legislativa succedutisi negli anni e di coordinare il testo con le disposizioni in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio che si propongono.

L'articolo 9 riguarda l'entrata in vigore della legge.

F.to L'Assessore
Michele Civita

IL PRESIDENTE
Nicola Zingaretti

CRL REGISTRO UFFICIALE 0007185 I 07-07-2017 U 09:22

DELIBERAZIONE N. 32 **DEL** 3 1 GEN. 2017

Il Presidente pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

(O M I S S I S)

IL SEGRETARIO
(Vincenzo Gagliani Caputo)

L'ASSESSORE ANZIANO
(Guido Fabiani)

ROMA - 1 FEB. 2017

REGIONE LAZIO · GIUNTA ·

CRL REGISTRO UFFICIALE 0002185 I 02-02-2017 H 09:22