

Rigenerazione Urbana L.R.Lazio 7/2017: i pareri della Direzione Regionale

Raggruppamento dei pareri per temi prevalenti

Articolo 6
applicabilità e
caratteristiche

Applicabilità art. 4

Mutamento
destinazione d'uso
(tema ricorrente)

Zone agricole

Dettagli operativi

Conflitto con
strumenti urbanistici

Rigenerazione Urbana L.R.Lazio 7/2017: i pareri della Direzione Regionale

Articolo 6 applicabilità e caratteristiche

Il calcolo della premialità

Parere del 29 marzo 2018 Ronciglione

- * la demolizione e ricostruzione può essere parziale, perché la legge non ha il richiamo all'"*edificio*"
- *nel caso la premialità si calcola sulla volumetria effettivamente demolita
- *la sola **ristrutturazione edilizia** è consentita in art. 6 ma non produce premialità

Concetti confermati dal parere 10 luglio 2018 Pomezia ed Anguillara Sabazia

Rigenerazione Urbana L.R.Lazio 7/2017: i pareri della Direzione Regionale

Articolo 6 applicabilità e caratteristiche

Rapporto con il mutamento d'uso

Parere del 9 settembre 2019 Cassino

- * il mutamento d'uso è ammesso se accompagnato da RE o DEM+RIC
- * in caso di RE, il mutamento con le specifiche della norma può essere attuato solo in occasione degli interventi che perseguono le finalità della legge

I cambi d'uso con LR 7/17:

- sono sempre ammessi se la destinazione è prevista dallo strumento urbanistico
- sono sempre ammessi all'interno delle categorie generali dell'art. 23 ter DPR 380/01

Rigenerazione Urbana L.R.Lazio 7/2017: i pareri della Direzione Regionale

Articolo 6 applicabilità e caratteristiche

Rapporto con il mutamento d'uso

Parere del 10 luglio 2018 Castel
Madama

Non possono essere oggetto di cambio
d'uso i locali accessori esclusi dal
calcolo della originaria volumetria
assentita

**Attenzione il piano casa invece lo
prevedeva**

Parere del 12 luglio 2021 Municipio VI
Roma Capitale

*In caso in cui lo strumento urbanistico
rimandi ai piani attuativi, è a questi che
si deve fare riferimento

*l'art. 6 può forzare il cambio d'uso
anche dove il PRG lo vieta, purché sia
prevista la destinazione (ambiti APPD)
*la condizione per accedere alla norma
può essere rinvenuta in edifici
alternativamente in stato di
abbandono, di inutilizzazione, in via di
dismissione, da rilocalizzare

Rigenerazione Urbana L.R.Lazio 7/2017: i pareri della Direzione Regionale

Articolo 6 applicabilità e caratteristiche

Rapporto con il mut

Parere del 10 luglio 2018 Castel
Madama

Non possono essere oggetto di cambio
d'uso i locali accessori esclusi dal
calcolo della originaria volumetria
assentita

Attenzione il piano casa invece lo
prevedeva

Parere del 19 dicembre 2022 fiumicino

Anche a fronte della modifica dell'art. 6
operata nel 2022, rimane valido il
concetto secondo cui il cambio d'uso o
"recupero" non può attuarsi verso locali
accessori quali box auto.

I locali accessori vanno esclusi dal
calcolo della premialità.

abbandono, di inutilizzazione, in via di
dismissione, da rilocalizzare

Rigenerazione Urbana L.R.Lazio 7/2017: i pareri della Direzione Regionale

Articolo 6 applicabilità e caratteristiche

Zone agricole

Diretta applicabilità

Parere del 16 ottobre 2019 Ischia di Castro

*l'art. 6 è direttamente applicabile e non servono le delibere comunali invece previste per gli altri articoli (da 2 a 5)

* la premialità volumetrica non è cumulabile con il precedente piano casa, ma la RE senza aumento di volume si può fare

* la LR7/17 non si può attuare nelle porzioni di territorio che non siano "urbanizzate", ma sussistendo questo requisito, si può attuare anche nelle zone E

*in zona agricola il mutamento d'uso non è ammesso perché esiste solo la destinazione agricola



Parere del 10 luglio 2018 Carpineto R.

La **zona agricola** ammette il residenziale ma come destinazione funzionale alla conduzione del fondo: non si può fare MdU da annessi agricoli a residenziale perché gli strumenti urb. Non possono consentirlo

Rigenerazione Urbana L.R.Lazio 7/2017: i pareri della Direzione Regionale

Articolo 6 applicabilità e caratteristiche

Zone agricole

Diretta applicabilità

Parere del 10 agosto 2020 Castel Gandolfo

***ribadisce che nella zona E si può attuare la norma, purché sia classificata zona urbanizzata**

***la LR7/17 non prevale sulla LR 38/99 la quale rimane pienamente operativa**

* la LR7/17 non si può attuare nelle porzioni di territorio che non siano “urbanizzate”, ma sussistendo questo requisito, si può attuare anche nelle zone E

*in zona agricola il mutamento d'uso non è ammesso perché esiste solo la destinazione agricola

Parere del 10 luglio 2018 Carpineto R.

La **zona agricola** ammette il residenziale ma come destinazione funzionale alla conduzione del fondo: non si può fare MdU da annessi agricoli a residenziale perché gli strumenti urb. Non possono consentirlo

Rigenerazione Urbana L.R.Lazio 7/2017: i pareri della Direzione Regionale

Conflitto con
strumenti urbanistici

Parere del 9 settembre
2019 Spigno Saturnia

- *L'art. 5 L.R. 7/17 non si può applicare in assenza della delibera comunale che autorizza alla modifica degli strumenti urbanistici
- *La delibera deve seguire le procedure della L.R. 36/87

Parere del 17 agosto 2022 Rieti

- *Le deliberazioni art. 3 si affiancano e non sostituiscono la pianificazione
- *le norme della LR 7/17 sono prettamente edilizie e non urbanistiche
- *il cambio d'uso urbanistico delle zone interessate dagli interventi si verifica al momento dell'esecuzione dell'intervento, e dunque non all'approvazione della delibera né al rilascio del PdC

Rigenerazione Urbana L.R.Lazio 7/2017: i pareri della Direzione Regionale

Conflitto con
strumenti urbanistici

Parere del 6 agosto 2019 Corchiano

*L'art. 6 L.R. 7/17 è applicabile direttamente, anche in presenza di disposizioni dello strumento urbanistico che, per vie ordinarie, vieterebbero l'intervento

*la LR 7/17 ai sensi della L.106/11 opera in modo sovraordinato alla pianificazione comunale

Parere del 17 nov 2020 palestrina

*Nella redazione delle delibere attuative dell'art. 3 LR7/17 il comune può applicare delle restrizioni in termini dimensionali agli interventi ammessi, e non ad altri ambiti

*i comuni hanno comunque piena facoltà di individuare le categorie d'uso ammissibili per ogni singola zona

Dettagli operativi

Parere del 3 ottobre 2019 Roma

Determinazione consistenza preesistenze

*in caso di edificio costruito senza indicazioni di superficie e volume, è il progettista che attesta la dimensione volumetrica (**sulla base dei parametri RET???**)

*in caso di condono senza aumento di volume (soppalco) la superficie non conta ai fini della premialità

*in caso di condono per ampliamento la volumetria va considerata in aggiunta a quella originaria e utilizzata per la premialità

Parere del 9
settembre 2019
Fondi

Per edificio
“produttivo” si
intende quello in
cui si svolgono
attività industriali o
artigianali

Dettagli operativi

Parere del 5 novembre
2020 Rieti

Edifici costruiti in
epoche in cui non vi
era obbligo di licenza
vanno trattati con art. 9
bis comma 1 bis DPR
380/01

(planimetrie catastali,
etc)

Parere del 10 luglio
2018 Pomezia

Ribadisce premialità
solo con Dem+Ric

Gli interventi della
LR7/17 prescindono
dalla definizione di RE
del DPR 380/01

Parere del 21 luglio
2021 Civitavecchia

In zone con previsioni di
PRG non attuate e con
possibilità di esproprio
decadute, se l'area
ricade in insediamenti
residenziali, produttivi
etc si può attuare la LR
7/17

Dettagli operativi

Parere del 22 luglio 2020 Roma

Carta per la qualità

*il parere della sovrintendenza capitolina ex art. 16 NTA PRG vigente non sarebbe né una prescrizione né una modalità attuativa dello strumento urbanistico e dunque va comunque richiesto in quanto non derogato.

Il fatto che non sia una prescrizione può portare a conclusioni contrastanti

Parere del 24 febbraio 2023 Roma

*anche se il centro storico di Roma non “vale” come vincolo paesaggistico, la perimetrazione rappresentata nel PTPR conta comunque come esclusione dell’applicabilità dell’art. 6

*l’art. 6 è attuabile anche in ZTO A purché non ricompresa nei nuclei storici di PTPR;

*la LR 7/17 può essere attuata anche in ripristino di edifici crollati, ma senza premialità, in quanto opera di RE

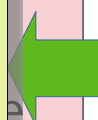
Dettagli operativi

Parere del 12 maggio 2021
Pomezia

- *L'ampliamento è ammissibile solo nell'ambito della DEM+RIC, dunque l'edificio deve essere **esistente**.
- *il ripristino di edifici crollati e demoliti è opera di RE ed in quanto tale può essere ammessa nella LR7/17

Parere del 24 febbraio 2023 Roma

- *anche se il centro storico di Roma non "vale" come vincolo paesaggistico, la perimetrazione rappresentata nel PTPR conta comunque come esclusione dell'applicabilità dell'art. 6
- *l'art. 6 è attuabile anche in ZTO A purché non ricompresa nei nuclei storici di PTPR:
- *la LR 7/17 può essere attuata anche in ripristino di edifici crollati, ma senza premialità, in quanto opera di RE



Dettagli operativi

Parere del 9 marzo 2023 Roma

LR 7/17 può attuarsi su edifici oggetto di un precedente titolo abilitativo in corso di efficacia, anche laddove l'edificio, in forza dello stesso titolo, sia stato già demolito.

La questione dell'”esistenza” dell'edificio verrebbe superata dalla validità del titolo abilitativo.

Attenzione alla effettiva decadenza dei titoli.

Parere del 11 marzo 2020 Roma

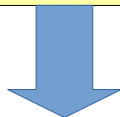
Applicazione congiunta di LR7/17 e 13/09 è possibile, ma il sottotetto deve rimanere spazialmente e volumetricamente identico (anche come collocazione nello spazio?!) a quello dell'edificio originario, altrimenti decade il presupposto per il beneficio.

È una situazione difficile da applicare/verificare in caso di DEM+RIC

Dettagli operativi

Parere del 21 ott 2019 Mentana

*L'ampliamento dell'art. 5 "limite" di 70mq va inteso come superf. Lorda
*l'intervento deve comunque riguardare l'intero edificio



Parere del 25 maggio 2021 Santa Marinella

L'art. 5 non può applicarsi a singole unità immobiliari anche se "funzionalmente autonome"

Parere del 14 novembre 2019 Latina

*alle istanze depositate nel periodo "transitorio" dell'art. 4 commi 4 e 5 nei nuclei storici, è ammissibile ottenere l'autorizzazione della giunta anche successivamente allo spirare del termine ultimo di presentazione: vale il principio della validità dell'istanza al momento del deposito;
*la giunta nella valutazione del progetto ha ampia discrezionalità nella compatibilità del progetto con il tessuto storico e nella valutazione delle finalità della legge.

Dettagli operativi

Parere del 25 marzo 2020 Ladispoli

In base alla d.d. GI8248 del 20/12/2019 la LR7/17 si applica nei seguenti territori:

- a) porzioni territorio classificate come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;*
- b) territorio già trasformato in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;*
- c) porzioni territorio trasformabili secondo strumenti vigenti*

La LR 7/17 è attuabile anche nelle zone C senza strumento attuativo

Parere del 1 lug 2022 Terracina

*il limite di 1.000 mq per la monetizzazione degli standard va rispettato anche se la regolamentazione comunale consente al monetizzazione anche oltre tale limite: prevale la LR7/17;

*non è possibile monetizzare fino a 1.000 e reperire il residuo

Rigenerazione Urbana L.R.Lazio 7/2017: i pareri della Direzione Regionale

Applicabilità art. 4

Parere del 11 agosto 2022 Roma

*per l'attuazione dell'art. 4 commi 4 e 5 non serve operare con PdC in deroga

Parere del 14 novembre 2019 Latina

*alle istanze depositate nel periodo "transitorio" dell'art. 4 commi 4 e 5 nei nuclei storici, è ammissibile ottenere l'autorizzazione della giunta anche successivamente allo spirare del termine ultimo di presentazione: vale il principio della validità dell'istanza al momento del deposito;

*la giunta nella valutazione del progetto ha ampia discrezionalità nella compatibilità del progetto con il tessuto storico e nella valutazione delle finalità della legge.

Dettagli operativi

Mutamento
destinazione d'uso
(tema ricorrente)

Parere del 11 agosto 2022 (bis) Roma

*le “prescrizioni” del PRG sono un concetto ampio che può riguardare diversi aspetti operativi

→ il fatto che il cambio d'uso verso abitazioni singole in città consolidata possa applicarsi solo mediante piano di recupero implica una “prescrizione”

→ in quanto “prescrizione” di PRG l'art. 6 può derogarla in quanto la destinazione è prevista dallo strumento urbanistico