



# CITTÀ DI FARA IN SABINA

PROVINCIA DI RIETI

SETTORE PIANIFICAZIONE ED ASSETTO DEL TERRITORIO  
UFFICIO URBANISTICA

## Elab. D1: DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO

elaborato modificato a seguito delle indicazioni della Regione Lazio  
formulate con nota prot. 112414 del 05.02.2021

Sindaco Roberta Cuneo  Ass.re Urbanistica Giacomo Corradini	Progettista Ing. Emiliano Pitotti  Ufficio Urbanistica Arch. Gianni Penta
Adottato con Deliberazione di C.C. n. ____ del _____	Approvato con Deliberazione di C.C. n. ____ del _____

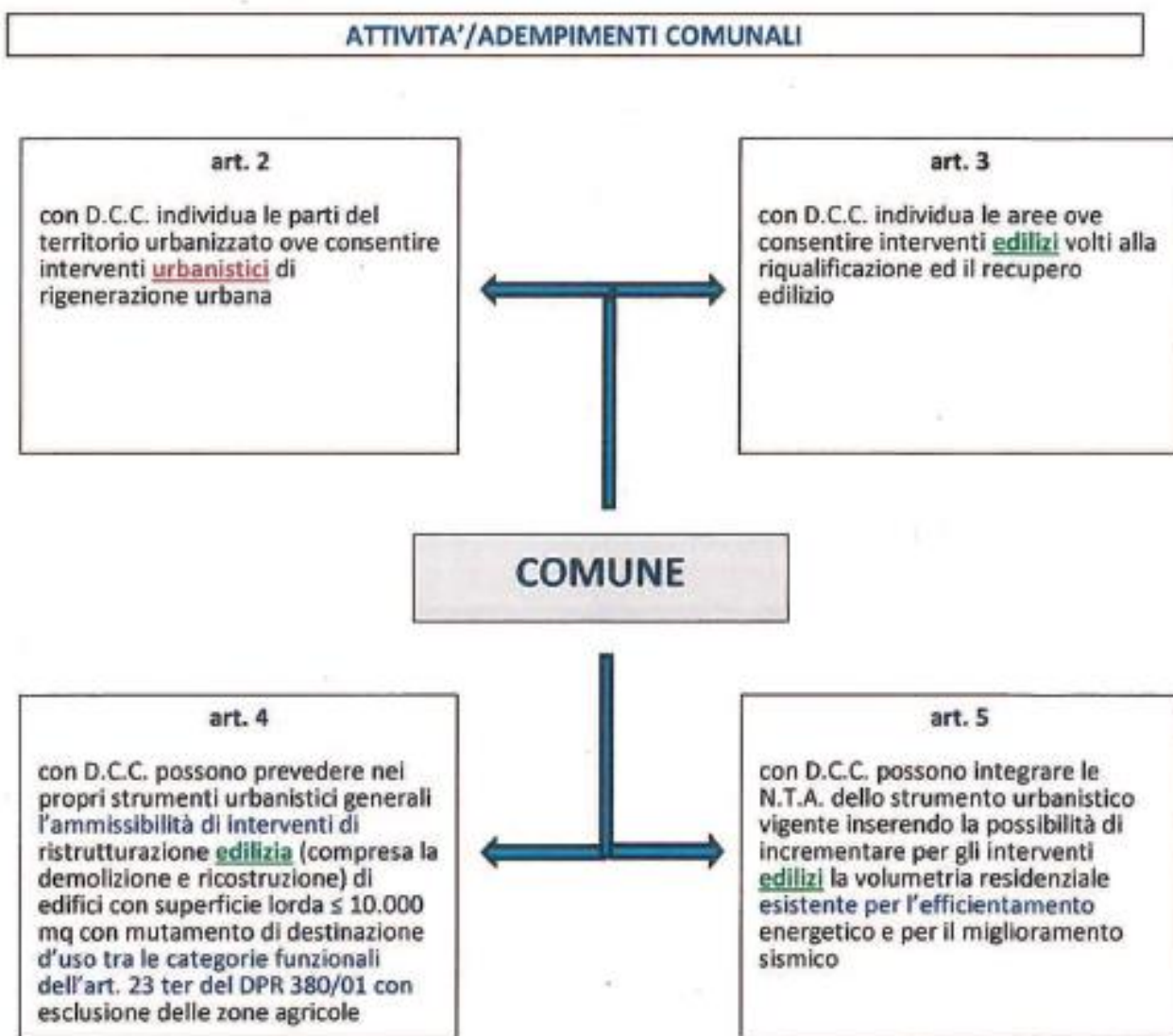
---

PREMESSA .....	3
Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	4
Art. 2 - PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA .....	5
Art. 3 - RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO .....	5
Art. 4 - DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI.....	6
Art. 5 - INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI .....	6
Art. 6 - INTERVENTI DIRETTI.....	7
Art. 7 - INTERVENTI DA ATTUARSI CON IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	8
Art. 8 - DOTAZIONI TERRITORIALI E DISPOSIZIONI COMUNALI .....	8

## PREMESSA

Il presente documento denominato “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio” deve intendersi come uno strumento tecnico finalizzato a fornire a tutti gli operatori del settore il quadro normativo di riferimento in materia di rigenerazione urbana come disciplinato dalla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, recante “*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*”, pubblicata sul S.O. n. 3 del B.U.R.L. n. 57 del 18.07.2017, che ha introdotto una serie di disposizioni che prevedono la possibilità di eseguire i seguenti interventi:

- “interventi urbanistici”:  
quelli individuati dall’art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana) che si attuano attraverso Programmi Integrati di Intervento o di Recupero redatti, in conformità o in variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale, secondo le disposizioni ed i procedimenti amministrativi dettati dalla L.R. n. 22/1997 e dalla L.R. n. 36/1987 nonché dalle disposizioni legislative correlate;
- “interventi edilizi”:  
quelli individuati dall’art. 3 (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio), dall’art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici), dall’art. 5 (Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici) e dall’art. 6 (Interventi diretti), che essi si attuano previa acquisizione del pertinente titolo abilitativo edilizio o, ove necessario, del Permesso di Costruire Convenzionato, in conformità alle disposizioni dell’art. 28 bis D.P.R. n. 380/2001, come recepito dall’art. 1 ter della L.R. n. 36/1987.



Con il presente documento, e gli elaborati grafici allegati, il Comune di Fara in Sabina ha individuato gli ambiti territoriali su cui sarà possibile attuare interventi di riqualificazione e recupero edilizio (art. 3), ed ha proceduto a inserire nelle N.T.A. del vigente P.R.G. la disciplina degli interventi per il cambio di destinazione d'uso (art. 4) e per il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici (art. 5), che si vanno ad aggiungere agli interventi diretti (art. 6) che sono già consentiti senza necessità di alcun recepimento da parte dei comuni.

Quindi, con tale documento il Comune di Fara in Sabina ha compiuto quelle "scelte" finalizzate all'applicazione delle norme contenute agli artt. 3, 4 e 5, con l'obiettivo di salvaguardare il territorio da possibili nuove espansioni edilizie, incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente ed alla riqualificazione dei tessuti urbani, individuando come "ambiti di rigenerazione urbana" quelle parti delle strutture urbane e del territorio comunale caratterizzate da un diffuso ed elevato grado di incompiutezza formale. L'obiettivo è quello di incentivare la cosiddetta "strategia della sottrazione" allo scopo di migliorare il livello qualitativo delle urbanizzazioni primarie e secondarie, favorire l'adeguamento e l'integrazione degli standard urbanistici esistenti, perseguire la riqualificazione e il miglioramento della qualità della vita, in un quadro di sostenibilità ambientale e paesistica.

Le ulteriori disposizioni contenute nel presente documento hanno il solo scopo di fornire indicazioni operative per l'attuazione degli interventi disciplinati dalla L.R. n. 7/2017, che resta in ogni caso sovraordinata e riferimento per tutti gli aspetti attuativi.

#### **Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Gli interventi di cui alla L.R. n. 7/2017 sono consentiti nel territorio della Comune di Fara in Sabina:

- a) nelle porzioni di territorio urbanizzate, di cui al successivo comma;
- b) su edifici esistenti, legittimi o legittimati, per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, ovvero ultimati come definiti dall'art. 31 della Legge n. 47/1985, a condizione che siano stati eseguiti gli adempimenti prescritti dagli artt. 65 e 67 dello stesso decreto e dell'art. 16 del Regolamento regionale 26 ottobre 2020, n. 26, ovvero per gli edifici privi di collaudo statico a condizione che sia stata depositata la valutazione della sicurezza di cui all'art. 10 del medesimo regolamento, con la precisazione che per gli interventi di totale demolizione e ricostruzione deve essere depositata apposita certificazione di non idoneità statica e sismica dell'edificio qualora lo stesso sia privo di tali adempimenti;
- c) su edifici esistenti non ultimati che siano dotati di un titolo abilitativo edilizio valido ed efficace;
- d) su edifici ultimati per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e dotati di certificato di idoneità statico-sismica, redatto nell'ambito delle Leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003.

2. Sono definite come porzioni di territorio urbanizzate e soggette agli interventi di cui alla L.R. n. 7/2017, quelle graficizzate nell'"Elab. D2/a-b: Perimetrazione Aree" - vedere nota esplicativa (1), allegata alle presenti norme:

- a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo (D.G.R. n. 953/2000), pubblicata sul portale cartografico della Regione, e successivi aggiornamenti, 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 e delle varianti effettuate;
- 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, con le limitazioni di cui al successivo comma 7;

3. Per le aree e gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., gli interventi di cui alla L.R. n. 7/2017 sono consentiti, nel rispetto del P.T.P.

e del P.T.P.R., previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al D.P.R. n. 31/2017.

## **Art. 2 - PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA**

1. Per l'attuazione dei Programmi di Rigenerazione Urbana, in conformità a quanto disposto all'art. 2 della L.R. n. 7/2017, il Comune di Fara in Sabina dovrà avviare specifiche attività di informazione e partecipazione civica per l'elaborazione di programmi di rigenerazione urbana. In tal senso i programmi costituiscono un laboratorio di sperimentazione per il recupero urbano non solo da un punto di vista dei contenuti degli interventi previsti e della loro reciproca integrazione, ma anche dal punto di vista dell'architettura del processo decisionale per la realizzazione di un documento programmatico condiviso e per la formulazione di una proposta progettuale o del programma nel suo complesso. Tale processo di comunicazione può essere costituito e articolato con diverse modalità, più o meno formalizzate ed istituzionalizzate. A tal fine saranno redatte apposite linee guida che saranno approvate dalla Giunta Comunale in cui saranno definiti i contenuti e le fasi minime del processo informazione e partecipazione civica. Nei provvedimenti di adozione dei programmi dovranno essere documentate le fasi relative alle procedure di partecipazione nelle modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale.

## **Art. 3 - RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO**

1. Al fine di promuovere le finalità e gli obiettivi della L.R. n. 7/2017, negli ambiti territoriali individuati con Deliberazione di Consiglio Comunale 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 dello stesso decreto, come recepito dall'articolo 1 ter della L.R. n. 36/1987, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o superficie aggiuntiva rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento, con la precisazione che la premialità aggiuntiva è riconosciuta ai soli interventi di demolizione e ricostruzione, in applicazione dei principi e dei criteri contenuti nel D.L. n. 70/2011, convertito nella Legge n. 106/2011, ed in particolare dell'art. 5 comma 9.

Gli ambiti in cui sono consentiti tali interventi sono quelli graficizzati nell'“Elab. D2/a-b: Perimetrazione Aree”, allegata alle presenti norme, indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi.

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 4, 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, lett. b) e c), della L.R. n. 33/1999 (*Disciplina relativa al settore commercio*).

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 oltretutto il superamento degli indici edificatori. Nel caso di demolizione e trasferimento totale o parziale della volumetria o superficie lorda 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 necessario, 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 della fine dei lavori relativa al titolo edilizio rilasciato.

4. 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.

5. 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. All'interno del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 1 delle presenti norme e della L.R. n. 7/2017, sono consentiti, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, 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'art. 24, comma 1, lett. b) e c), della L.R. n. 33/1999 e ss.mm.ii.

3. Gli interventi di cui al precedente comma 1 come disciplinati dall'4 della L.R. n. 7/2017 non possono essere eseguiti:

- a) nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R.
- b) nelle zone omogenee A Centro Storico, anche qualora non individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R., limitatamente ai fabbricati, i casali e complessi rurali, che siano stati realizzati in epoca anteriore al 1930 purché rappresentativi di caratteri tipologici e testimoniali del patrimonio edilizio storico locale;
- c) nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;
- d) nell'ambito degli immobili ricompresi all'interno della zona omogenea D Artigianale - sottozona D.2: espansione;
- e) nell'ambito degli immobili ricompresi all'interno del Piano Regolatore Generale del Consorzio per lo sviluppo Industriale della Provincia di Rieti, dove le misure previste dalla L.R. n. 7/2017 potranno essere attuate previo recepimento delle stesse da parte dei Consorzi per lo Sviluppo industriale;

#### **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 ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 1 delle presenti norme e della L.R. n. 7/2017, sono consentiti, è consentita 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, da determinarsi con riferimento alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari l'intervento potrà essere attuato sulla base di un progetto unitario, riguardante l'intero edificio e prodotto da tutti proprietari che, autonomamente, potranno decidere se ripartire o concentrare la quota di ampliamento.

2. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. n. 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. n. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici residenziali legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al D.M. n. 1444/1968, a condizione che ricadano all'interno del territorio.

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 D.M. n. 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. n. 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 D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*) nonché dalla Legge Regionale n. 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*). I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato.

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. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R..

#### **Art. 6 - INTERVENTI DIRETTI**

1. Per le finalità e gli obiettivi della L.R. n. 7/2017, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. n. 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 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, con la precisazione che la premialità aggiuntiva è riconosciuta ai soli interventi di demolizione e ricostruzione, in applicazione dei principi e dei criteri contenuti nel D.L. n. 70/2011, convertito in nella Legge n. 106/2011, ed in particolare dell'art. 5 comma 9. Per tale intervento diretto l'"Elab. D2/a-b: Perimetrazione Aree", allegata alle presenti norme, può costituire, comunque, un utile riferimento per l'individuazione del territorio urbanizzato - vedere nota esplicativa (1). L'appartenenza degli edifici esistenti alle porzioni di territorio urbanizzate dovrà essere dimostrata ed accertata in sede di acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, in conformità a quanto disposto all'art. 1 delle presenti norme e all'art. 1, comma 7 e comma 2 della L.R. n. 7/2017.

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.

Nella zona omogenea E di cui al D.M. n. 1444/1968, in applicazione di quanto disposto all'art. 1 comma 2 e art. 4 comma 1 della L.R. n. 7/2017, sono consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 54 e seguenti della L.R. n. 38/1999.

Sono, altresì, consentiti i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001.

3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o superficie lorda esistente è consentito redistribuire la superficie lorda o la volumetria assentita anche in più edifici, purché ricadenti all'interno dell'area di intervento, previa acquisizione di permesso di costruire o, se necessario, permesso di costruire convenzionato.

Tale possibilità di intervento non è consentita sugli immobili sottoposti a vincolo diretto ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 42/2004.

4. 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. n. 380/2001, come recepito dall'art. 1 ter della L.R. n. 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.

2. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è consentito, in ogni caso, per la realizzazione di interventi che risultino conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale, delle presenti norme, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente ai sensi dell'art. 12, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001.

3. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione che specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. L'approvazione della convenzione e l'accertamento delle condizioni per l'applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 è di competenza della Giunta Comunale. Rientra nella competenza della Giunta Comunale, altresì, l'eventuale approvazione di linee guida finalizzate per l'applicazione delle disposizioni del citato art. 28 bis.

4. La convenzione urbanistica da stipulare dovrà disciplinare:

- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;
- i termini stabiliti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, le modalità per il loro collaudo e per la successiva cessione delle aree a destinazione pubblica;
- i termini per la certificazione delle agibilità degli edifici;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della convenzione.

5. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dalla Parte I - Titolo II - Capo II del D.P.R. n. 380/2001 ed alla convenzione si applica, altresì, la disciplina prevista dall'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Per il rilascio del permesso di costruire convenzionato l'istituto acceleratorio del silenzio-assenso, previsto dall'art. 20, comma 8, del D.P.R. n. 380/2001, trova applicazione solo con riguardo al momento provvedimento del rilascio del titolo abilitativo edilizio e non anche a quello convenzionale e, pertanto, trova applicazione solo a seguito della formale sottoscrizione della convenzione.

#### **Art. 8 - DOTAZIONI TERRITORIALI E DISPOSIZIONI COMUNALI**

1. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6, sono subordinati:

- a) al rispetto della vigente normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica in ragione degli specifici interventi da attuare e delle relative destinazioni d'uso di progetto;
- b) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del D.P.R. n.



380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione;

- c) al reperimento, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/1942 e ss.mm.ii., fatte salve eventuali prescrizioni per ogni specifico intervento ai sensi dei precedenti articoli;
- d) alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione;
- e) alla cessione al Comune delle aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del D.M. n. 1444/1968, nel caso in cui gli stessi interventi prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere tali aree ovvero qualora la loro estensione sia inferiore a 500 mq, è ammessa il ricorso alla loro monetizzazione, previa corresponsione di un importo calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti.

Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alle presenti norme, 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. 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'art. 7 e alle altezze massime consentite dall'art. 8 del D.M. n. 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.

3. Per l'attuazione delle presenti norme 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  $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$  ovvero  $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,20$ .

Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della L.R. n. 35/1977 e successive modifiche.

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 sulla volumetria lorda e consistenze dell'immobile, nei seguenti casi:

- edifici condonati;
- edifici il cui titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie;
- edifici realizzati prima del 6 luglio 1958 (data di adozione del Programma di Fabbricazione).

4. 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, ad eccezione delle ipotesi descritte nella circolare regionale al punto 4.3, ovvero di interventi parziali su differenti porzioni dello stesso edificio i cui effetti non si cumulano tra loro.

5. 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*).

Tale requisito prestazionale dovrà essere dimostrato nella fase di acquisizione del titolo abilitativo edilizio e certificato ad opera ultimata, attraverso la produzione di specifici elaborati tecnici, sia

grafici che di calcolo finalizzati a dimostrare il soddisfacimento di tale requisito, asseverati rispettivamente dal tecnico abilitato progettista e dal tecnico abilitato direttore dei lavori.

6. Per gli interventi di sostituzione edilizia di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. n. 7/2017, si devono realizzare gli impianti previsti dall'articolo 135bis del D.P.R. n. 380/2001 (*Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici - articolo introdotto dall'art. 6-ter, comma 2, legge n. 164 del 2014*).

7. Per l'attuazione degli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 della L.R. n. 7/2017, si dovrà prevedere e conseguire quanto stabilito all'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. n. 380/2001, come recepito all'art. 4bis dal Regolamento Edilizio comunale vigente. Tale norma si intende attuativa ed è obbligatoria per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia anche con l'attuazione delle norme previste da altre leggi regionali e statali.

8. Nell'ambito dei progetti 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.

9. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui agli articoli 3, 4 e 6 della L.R. n. 7/2017, 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 alle presenti norme, con cadenza quinquennale, si dovrà procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.

#### Note esplicative:

---

(1) L'“Elab. D2/a: Perimetrazione Aree - “componenti del paesaggio e degli strumenti di pianificazione”” deve intendersi complementare alle presenti norme ed è finalizzato esclusivamente alla individuazione del “territorio urbanizzato”, come definito all'art. 1 della L.R. n. 7/2017, con la precisazione che gli atti (P.R.G., P.T.P.R. Lazio e Carta dell'uso del suolo - D.G.R. n. 953/2000 e succ.agg.) aventi validità ufficiale sono quelli allegati ai rispettivi provvedimenti di approvazione/adozione e/o di aggiornamento e che pertanto restano sovraordinati alla presente rappresentazione. Tale tavola grafica sarà oggetto di aggiornamento e adeguamento in conseguenza di tali variazioni e sarà validata dal Consiglio Comunale.

L'“Elab. D2/b: Perimetrazione Aree - “ambiti di rigenerazione urbana”” individua unicamente gli “ambiti territoriali” in cui è sarà possibile attuare gli interventi edilizi di cui all'art. 3, e potrà essere variato unicamente dal Consiglio Comunale ed approvata ai sensi dell'art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987 e s.m.i..