



COMUNE DI COLLEGIOVE

Provincia di RIETI

RECEPIMENTO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE PER GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. n. 7/2017 - ATTUAZIONE DEGLI ARTICOLI 3, 4, 5 PLANIMETRIA GENERALE DELLA PERIMETRAZIONE DELLE AREE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE	DATA	OGGETTO	REDATTO	CONTR.	APPROV.
00	2019-07-22	EMISSIONE			
Il Committente: COMUNE DI COLLEGIOVE legale rappresentante sig. MANZOCCHI Domenico SINDACO PRO-TEMPORE Il Tecnico: arch. ZACCHIA Antonio RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO via ROMA, 25 - 02020 COLLEGIOVE SABINO(RI) Collaboratore Tecnico: sig. PROIETTI Bartolomeo			Commissa: C_RI Data: 2019-07-22 Elaborato: PE_01.01 NTA		
Oggetto: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			Scala: File:		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ai sensi della L.R. 7/2017 nelle zone perimetrare come nell'allegato elaborato grafico si applicano i seguenti articoli:

Art. 1

(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 urbani nei quali, in ragione delle finalità di cui all'articolo 1, 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 del d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della l.r. 36/1987, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.
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 6, 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, lettere b) e c), della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore commercio) e successive modifiche e integrazioni.
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 oltreché il superamento degli indici edificatori. Nel caso di demolizione e trasferimento totale o parziale della volumetria 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 necessaria, 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 del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.
4. Le deliberazioni di cui al comma 1 sono approvate ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987.
5. Nei provvedimenti approvativi devono essere documentate le fasi, se previste, relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dall'amministrazione comunale.
6. 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.
7. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
8. 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. 2

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

1. I comuni, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, l'ammissibilità di 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'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della l.r. 33/1999.
3. Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo.
4. Nelle more dell'approvazione della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 1, e comunque non oltre dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al d.p.r. 380/2001, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati purché non ricadenti:
 - a) nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi;
 - b) all'interno delle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
5. Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, le disposizioni di cui al comma 4 si applicano previa autorizzazione della giunta comunale.

Art. 3

(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 i comuni, con deliberazione di consiglio comunale, da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali vigenti 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.

2. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 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. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.

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 Ministero dei lavori pubblici 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. 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 decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla l.r. 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).

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. La variante di cui al comma 1, in difformità rispetto alle disposizioni di cui all'**articolo 65 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38** (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche, è ammessa anche nel caso in cui i comuni siano dotati di programma di fabbricazione, purché la relativa disciplina sia estesa all'intero territorio comunale.

9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

10. Nei comuni della Regione individuati dall'Allegato 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), convertito, con modifiche, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229 e successive modifiche, gli interventi di ampliamento mediante la realizzazione di un corpo edilizio separato di cui al presente articolo possono essere autorizzati anche in altro lotto nella disponibilità del richiedente purché sito nello stesso territorio comunale su cui insiste l'edificio e non ricadente in zona omogenea E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad eccezione di quelle in cui sia comprovata l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001.

Art. 4

(Interventi diretti)

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 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 della 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.

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.

Sono, altresì, consentiti i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001.

3. In applicazione dell'articolo 28, comma 5, della legge 14 novembre 2016, n. 220 (Disciplina del cinema e dell'audiovisivo), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, al fine di tutelare la funzione degli immobili già destinati alle attività cinematografiche e a centri culturali polifunzionali, di agevolare le azioni finalizzate alla riattivazione e alla rifunzionalizzazione di sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali chiusi o dismessi, di realizzare nuove sale per l'esercizio cinematografico e nuovi centri culturali polifunzionali e i servizi connessi, di realizzare interventi per la ristrutturazione e l'adeguamento strutturale e tecnologico delle sale, sono consentiti:

a) interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione con un incremento della volumetria o della superficie lorda esistente fino a un massimo del 20 per cento degli edifici esistenti;

b) interventi per il recupero di volumi e delle superfici accessorie e pertinenziali degli edifici esistenti.

4. All'interno di teatri, sale cinematografiche e centri culturali polifunzionali esistenti, sono altresì consentiti, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti comunali vigenti o adottati, cambi di destinazione d'uso fino ad un massimo del 30 per cento delle superfici preesistenti per l'apertura di attività commerciali, artigianali ed a

servizi. I suddetti interventi determinano automaticamente la modifica della destinazione urbanistica dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici.

5. Gli interventi di adeguamento delle strutture ricettive all'aria aperta di cui all'**articolo 23, comma 1, lettera c), della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13**, concernente l'organizzazione del sistema turistico laziale, alle prescrizioni di cui al regolamento regionale 24 ottobre 2008, n. 18 (Disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta) e successive modifiche, si attuano con modalità diretta, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo non possono riferirsi ad edifici siti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.