

Regione Lazio

DIREZIONE POLITICHE ABITAT. E PIANIF. TERR.LE, PAES. E URB.

Atti dirigenziali di Gestione

Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248

Approvazione "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio»".

OGGETTO: Approvazione “Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell’applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio»”.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, avente ad oggetto: “*Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale*” e in particolare, l’art. 11 che disciplina le strutture della Giunta;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni, concernente: “*Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale*”, con particolare riferimento alle disposizioni concernenti le strutture organizzative, di cui al Capo I del Titolo III;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale del 5 giugno 2018, n. 270 di “Conferimento dell’incarico di Direttore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ai sensi del combinato disposto dell’art. 162 e dell’allegato H del Regolamento di organizzazione 6 settembre 2002, n. 1” all’arch. Manuela Manetti;

VISTA la legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, recante “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”;

RILEVATO che la predetta l.r. 7/2017 ha innovato il panorama degli strumenti urbanistici, introducendo istituti dai contenuti spiccatamente innovativi, per mezzo dei quali i Comuni hanno la possibilità di disciplinare interventi di natura urbanistica ed edilizia;

CONSIDERATO che tali strumenti introdotti dalla l.r. 7/2017 necessitano, per essere attuati, di apposite deliberazioni comunali, che individuino gli ambiti di applicazione, definiscano e regolino gli interventi realizzabili;

VISTO che con determinazione n. G06512 del 22 maggio 2018 è stato appositamente istituito il Servizio “Ufficio speciale per la rigenerazione urbana” all’interno della Direzione Regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

DATO ATTO che il Servizio di cui sopra ha svolto una serie di attività volte a promuovere la piena ed uniforme attuazione della legge in questione;

TENUTO CONTO che, tra le attività di cui sopra, il Servizio ha svolto un costante monitoraggio dello stato di attuazione della l.r. 7/2017 ed ha tenuto numerose riunioni ed incontri con i Comuni al

fine di supportarli nell'interpretazione ed applicazione della legge stessa e nella predisposizione delle relative deliberazioni;

CONSIDERATO che dallo svolgimento delle suddette attività è emersa la necessità di predisporre linee guida operative finalizzate a fornire, a beneficio dei Comuni, indicazioni chiare ed uniformi affinché la redazione delle deliberazioni e le relative elaborazioni cartografiche avvenga in modo conforme a quanto previsto dalla l.r. 7/2017;

RITENUTO pertanto di dover procedere all'approvazione del documento "Linee guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio»", allegato alla presente determinazione e di questa costituente parte integrante e sostanziale;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate:

- 1) di approvare il documento "Linee guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio»", allegato alla presente determinazione e di questa costituente parte integrante e sostanziale;
- 2) di pubblicare la presente determinazione, unitamente al relativo allegato, sul B.U.R.L. e sul sito web regionale nella sezione Territorio e Urbanistica – Rigenerazione Urbana.

Manuela Manetti

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DELLE DELIBERAZIONI E PER LE ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO".

1. LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DELLE DELIBERAZIONI.

1.1 Profili di inquadramento generale. Finalità e campo di applicazione della legge.

Le finalità della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", sono espressamente enunciate all'art. 1, lettere da a) a g). Tali finalità, oltre ad essere le ragioni per le quali il legislatore ha predisposto gli istituti operativi delineati nella l.r. 7/2017, costituiscono anche le condizioni e i presupposti per l'applicazione della legge stessa. Pertanto, sia le deliberazioni di cui agli artt. 2, 3 4 e 5 che gli interventi diretti di cui all'art. 6 devono trovare la propria giustificazione e motivazione nella realizzazione di una o più tra le finalità che la legge reca al comma 1 dell'art. 1. È quindi necessario, come anche ribadito nel successivo punto 1.3, che le deliberazioni comunali menzionino espressamente le finalità di cui alla legge che intendono perseguire e realizzare.

Tutti gli interventi previsti dalla legge, sia quelli che per essere attuati necessitano di una previa deliberazione comunale (artt. 2, 3, 4 e 5), sia quelli realizzabili in via diretta ed immediata (art. 6), sono consentiti esclusivamente su edifici esistenti, legittimi o legittimati, che ricadano in porzioni di territorio urbanizzate, che il comma 7 dell'art. 1 definisce come:

- a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, aggiornata al 2016, come insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate;
- b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, accordi di programma, d.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980;
- 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, anch'esse corrispondenti alle zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, agli accordi di programma, alle varianti di cui al d.P.R. 160/2010 ed alle varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980 per le parti non attuate.

Il territorio urbanizzato ai sensi della l.r. 7/2017 è pertanto dato dall'insieme delle porzioni di cui alle lett. a), b) e c). È dunque condizione necessaria e sufficiente, per applicarvi la legge, che un edificio rientri in una delle tipologie di porzioni indicate. Analogamente è a dirsi per le deliberazioni comunali, le quali devono avere ad oggetto solamente aree che rientrano in una delle tipologie di porzioni sopra indicate.

Le deliberazioni devono quindi sempre ed espressamente riportare, con riferimento a tutti gli articoli di legge che applicano, la nozione di territorio urbanizzato ricavata dall'art. 1, comma 7, della legge, al fine di individuare il proprio campo di applicazione, riferito appunto alle sole porzioni di territorio urbanizzate come sopra definite.

Le deliberazioni, inoltre, devono in ogni caso specificare dove la legge non può trovare applicazione seppure si tratti di porzioni urbanizzate, ossia, ai sensi dell'art. 1, comma 2:

- a) le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- b) le aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal PTPR;
- c) per le zone omogenee E occorre fare un distinguo. Gli artt. 2, 3 e 4 si applicano solo ove il territorio urbanizzato ricadente in zona agricola sia individuato come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR; per l'applicazione in zona agricola degli artt. 5 e 6, invece, è condizione sufficiente e necessaria che l'edificio ricada nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7, a prescindere dalla classificazione di paesaggio del PTPR.

Tra le esclusioni vanno anche annoverati, ma solo per quanto riguarda gli artt. 2, 3, 5 e 6, gli insediamenti urbani storici come individuati dal PTPR, Tavola B. L'art. 4, invece, non reca tale esclusione, per cui è applicabile anche negli insediamenti urbani storici.

Si raccomanda fin da subito di predisporre una deliberazione per ciascun programma di rigenerazione urbana approvato ai sensi dell'art. 2 e separate deliberazioni per ciascuno degli articoli di legge cui si intende dare applicazione (artt. 3, 4 e 5), al fine di rendere autonomo il relativo procedimento. In proposito va comunque ricordato, come meglio si specificherà in seguito al punto 1.2, lett. b, che è possibile dare luogo a più deliberazioni per l'applicazione dell'art. 3, in quanto ogni singolo ambito può essere individuato con specifica deliberazione.

1.2 Programmi di rigenerazione urbana, ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, interventi sulla normativa tecnica di piano regolatore. Caratteristiche e differenze.

Il primo aspetto da chiarire, al fine di consentire una corretta predisposizione delle deliberazioni, riguarda la diversità dei contenuti e delle forme che differenziano tra loro le norme e quindi gli istituti della l.r. 7/2017.

Intanto, è opportuno premettere che l'art. 6 non necessita di alcuna deliberazione comunale di recepimento della legge per trovare applicazione; gli interventi da tale norma previsti, pertanto, potranno essere attuati direttamente e senza che occorra alcuna forma di regolamentazione dell'istituto da parte del comune. La relativa disciplina è infatti interamente e compiutamente contenuta nell'art. 6 ed è ad essa sola che occorre fare riferimento per l'attuazione degli interventi.

Le deliberazioni comunali sono invece necessarie per gli artt. 2, 3, 4 e 5. In merito ad esse è opportuno delineare le rispettive peculiarità e caratteristiche, in modo che, per contrasto, vengano in evidenza le relative differenze.

- a. *programmi di rigenerazione urbana (art. 2)*: si tratta di un insieme articolato di interventi, coordinati tra di loro, da realizzare entro un ambito definito e strutturati per raggiungere una determinata finalità tra quelle indicate dall'art. 1, comma 1. In sostanza, il programma deve avere i caratteri di un progetto urbanistico unitario, da realizzare in modo sistematico, organico e fondamentalmente contestuale, volto a

riqualificare/rigenerare l'assetto urbanistico e di conseguenza anche edilizio di una determinata porzione urbana. Tali programmi possono scaturire anche da proposte dirette dei privati (comma 4), cui va comunque riconosciuto il diritto all'informazione e partecipazione (comma 9).

Il programma di rigenerazione urbana deve poi avere i contenuti di cui al comma 4 e può prevedere il trasferimento delle cubature con bonifica delle aree liberate dalla demolizione.

Non vi è bisogno di alcuna deliberazione comunale che, in via generale, recepisca tale norma. Ogni programma di rigenerazione è autonomo ed autosufficiente, per cui le deliberazioni ai sensi dell'art. 2 saranno tante quante i programmi di rigenerazione urbana che il comune intende, nel tempo, approvare. Resta ovviamente possibile, per i comuni che lo ritengano proficuo, individuare preventivamente, a mezzo di apposite deliberazioni, le aree o i settori del proprio territorio che ritiene opportuno sottoporre ai suddetti programmi in quanto per esse si rileva una spiccata necessità di intervento, e sollecitare valutazione; dal punto di vista procedurale, per tali deliberazioni, in quanto aventi natura strategica e di indirizzo, non è necessario alcun passaggio presso l'amministrazione regionale.

Le delibere con le quali si approvano i singoli programmi devono contenere i relativi elaborati grafici.

I programmi di rigenerazione urbana sono approvati con le procedure previste dall'art. 4 della l.r. 36/1987 o per mezzo di accordo di programma se in variante allo strumento urbanistico generale vigente o, se ad esso conformi, con le procedure di cui all'art. 1 della l.r. 36/1987.

- b. *ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio (art. 3):* l'ambito o gli ambiti devono essere individuati e circoscritti in ragione delle loro omogenee e rilevate caratteristiche edilizie e urbane. Non può ritenersi consentita l'individuazione di ambiti i quali coincidano con le zone omogenee di piano regolatore o, addirittura, con tutto il territorio comunale urbanizzato tout court. La zonizzazione urbanistica, infatti, non ha nulla a che vedere con lo stato di fatto del patrimonio edilizio esistente; essa ha la funzione di indicare gli usi e gli sviluppi impressi al territorio, mentre la rigenerazione guarda alla qualità ed alle condizioni dell'edificato al fine di individuare quegli ambiti, trasversali e indifferenti alle zone omogenee, che necessitano di riqualificazione e recupero.

L'estensione degli ambiti deve essere contenuta, anche considerato che ai sensi dell'art. 3 è consentito delocalizzare la ricostruzione o la sola premialità all'interno del medesimo ambito territoriale in cui si realizza l'intervento, per cui una limitata dimensione degli ambiti permette di circoscrivere in porzioni urbane delimitate delocalizzazioni di volumetrie altrimenti ricollocabili su tutto il territorio comunale, con conseguenze difficilmente controllabili. È pertanto sempre opportuno ricordare, nell'operazione di individuazione di uno o più ambiti, che l'ambito di intervento funge anche da ambito di delocalizzazione, fattore nient'affatto secondario da considerare quando si disegna un ambito ai sensi dell'art. 3.

In merito all'individuazione degli ambiti va inoltre ricordato, come già detto al punto 1.1, che la norma ammette più deliberazioni, il che significa che nel tempo è possibile ricorrere a più deliberazioni con le quali delimitare ulteriori ambiti, sempre ai sensi dell'art. 3.

Considerato che nell'applicazione della norma in esame come sopra esplicitata l'individuazione degli ambiti territoriali rappresenta un elemento costitutivo della deliberazione, è necessario che l'ambito o gli ambiti risultino da apposito e adeguato elaborato cartografico, sulle cui caratteristiche e struttura si veda l'approfondimento al punto 3.

Per quanto sopra detto, non sarà pertanto ritenuta sufficiente l'individuazione di uno o più ambiti meramente corrispondenti ad una o più zone omogenee o che sia solo descritta in narrativa senza relativa rappresentazione cartografica.

La procedura di adozione e approvazione delle relative deliberazioni comunali è quella prevista dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987, come più dettagliatamente specificato nel successivo punto 2.

Infine, è opportuno sottolineare come, a differenza delle deliberazioni di cui agli artt. 4 e 5, la deliberazione con la quale vengono individuati uno o più ambiti territoriali di cui all'art. 3 non comporta alcun intervento sulle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale. La deliberazione dovrà, pertanto, contenere la disciplina degli interventi, nel rispetto di quanto previsto dalla norma di legge, e non norme tecniche da inserire nel *corpus* delle esistenti NTA comunali.

- c. *modifiche alle norme tecniche di attuazione dei piani regolatori generali e dei programmi di fabbricazione (artt. 4 e 5):* si tratta di deliberazioni con le quali vengono introdotte vere e proprie norme tecniche di attuazione. Le deliberazioni, pertanto, devono recare l'approvazione di specifici articoli di NTA, dotati di relativa numerazione, anche avvalendosi dei numeri bis, ter, etc, da inserire, per logica di argomenti, nella normativa tecnica esistente. Le norme introdotte avranno lo scopo, secondo quanto previsto dagli artt. 4 e 5, di consentire e disciplinare, rispettivamente, mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione (art. 4) e ampliamenti di edifici a destinazione residenziale a fronte di interventi volti a garantire il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli stessi (art. 5).

La procedura di adozione e approvazione di tali deliberazioni comunali è, come per il precedente punto b, quella prevista dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987, come più dettagliatamente specificato nel successivo punto 2.

1.3 Contenuti necessari, non necessari e non ammessi delle deliberazioni.

In primo luogo, le deliberazioni trovano la propria giustificazione e motivazione nella realizzazione di una o più tra le finalità che la legge 7/2017 reca al comma 1 dell'art. 1; pertanto, tali finalità devono essere esplicitate in coerenza con l'articolo che si intende applicare e gli interventi che esso autorizza.

Il presupposto generale della legge, poi, come detto, è che gli interventi previsti sono realizzabili solo nelle porzioni di territorio urbanizzate. Tale presupposto, ineludibile, si declina diversamente nelle deliberazioni comunali di attuazione a seconda dell'articolo che viene in applicazione. Infatti, per gli artt. 2 e 3 è necessaria una individuazione cartografica delle aree interessate dall'attuazione degli interventi; diversamente, per gli artt. 4 e 5 le deliberazioni dovranno indicare, non cartograficamente, le porzioni di territorio in cui gli interventi previsti sono consentiti e dove invece sono esclusi (art. 1, comma 7 e comma 2), secondo i principi illustrati al punto 1.1.

Le deliberazioni, altresì, dovranno necessariamente esplicitare puntualmente anche i contenuti di cui all'art. 8 della legge, in quanto trattasi di fondamentali modalità applicative degli interventi.

Per le deliberazioni ai sensi dell'art. 3, poi, si suggerisce di prevedere, come peraltro molti comuni già fanno, che la possibilità di delocalizzare la ricostruzione o la premialità prevista dal comma 3 sia subordinata all'acquisizione del permesso di costruire convenzionato.

Per quanto riguarda le deliberazioni ai sensi dell'art. 4, si raccomanda ai comuni, al fine di governare gli usi del territorio, di individuare espressamente i cambi di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali di

cui all'art. 23ter del d.P.R. 380/2001 per ognuna delle zone omogenee del piano regolatore generale.

Costituiscono elementi estranei ai contenuti, come delineati dalla legge 7/2017, delle deliberazioni in questione la disciplina del permesso di costruire convenzionato, la regolamentazione della monetizzazione degli standard e il recepimento, come detto superfluo, dell'art. 6 relativo agli interventi diretti; tutti aspetti, questi, che invece sovente vi ricorrono. Tali previsioni saranno oggetto di stralcio in sede di osservazioni regionali effettuate ai sensi dell'art. 1 della l.r. 36/1987, in quanto non è possibile utilizzare le forme speciali tipizzate dalla l.r. 7/2017 per disciplinare contenuti ed istituti che non le sono propri. A questo proposito occorre anche stigmatizzare la prassi, che si è riscontrata diffondersi, di disciplinare l'applicazione dell'art. 4, elencando gli usi compatibili con le destinazioni già previste dallo strumento urbanistico generale, con ciò introducendo di fatto nelle norme tecniche di attuazione un elemento di novità non previsto né voluto dalla l.r. 7/2017. Si avvisa pertanto che ogni contenuto delle deliberazioni diverso ed ulteriore da quelli previsti dalla legge sarà considerata variante di piano regolatore da assoggettarsi alle forme ordinarie.

Analogamente, costituisce un contenuto estraneo alle deliberazioni di cui alla l.r. 7/2017, e pertanto non ammissibile, il recepimento di quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della l.r. 9/2017 in tema di delimitazione, in seno agli insediamenti urbani storici del PTPR, di ambiti territoriali in cui consentire la ristrutturazione edilizia.

Da ultimo, è opportuno puntualizzare che per le aree territoriali di competenza dei consorzi per lo sviluppo industriale di cui alla legge regionale 29 maggio 1997, n. 13, gli interventi previsti dalla l.r. 7/2017 possono trovare applicazione solo previo recepimento nel relativo piano regolatore territoriale ad opera degli organi competenti. Ciò comporta, in sostanza, un duplice ordine di conseguenze: che le deliberazioni comunali sono inoperanti rispetto a tali aree e che il recepimento nei piani asi deve avvenire nelle forme ordinarie di variante a tali piani, non potendosi ritenere per essi ammissibili le procedure di cui alla l.r. 36/1987.

2. INDICAZIONI PROCEDURALI RELATIVE AL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLE DELIBERAZIONI.

Tutti gli articoli della legge relativi alle deliberazioni comunali in tema di rigenerazione urbana fanno riferimento, quanto alle procedure, alla l.r. 36/1987, in particolare l'art. 2 rimanda agli artt. 1 e 4, oltre che agli accordi di programma, mentre gli artt. 3, 4 e 5 rinviano all'art. 1, comma 3, della stessa legge 36/1987. Pertanto, tutte le suddette deliberazioni che utilizzano le forme di cui alla l.r. 36/1987 dovranno essere trasmesse all'Area Rigenerazione urbana, appositamente istituita presso la Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, al fine della formulazione delle osservazioni sulla rispondenza di tali deliberazioni tanto alle norme della l.r. 36/1987 che a quelle della l.r. 7/2017, e, per conoscenza, al Servizio della medesima Direzione "Ufficio speciale per la rigenerazione urbana".

In proposito è necessaria una precisazione relativamente agli artt. 3, 4 e 5, i quali rimandano all'art. 1, comma 3, della l.r. 36/1987. Tale comma 3, infatti, non contiene che un passaggio procedimentale di un più completo *iter* composto anche dal comma 2, senza il quale, del resto, il comma 3 non sarebbe materialmente applicabile, in quanto esso contempla adempimenti conseguenti a quanto previsto dal comma 2. Pertanto, la procedura di approvazione delle deliberazioni comunali di cui agli artt. 3, 4 e 5 è senz'altro da rinvenire nell'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987. Non vi è invece problema di sorta per quanto riguarda l'art. 2, il quale fa generico

riferimento, oltre che all'art. 4, all'art. 1 della l.r. 36/1987, dunque certamente comprensivo dei commi procedurali 2 e 3.

Ciò detto, la procedura per le deliberazioni è la seguente:

- adozione, di competenza sempre del consiglio comunale per gli artt. 3, 4 e 5, e del consiglio o della giunta comunale per l'art. 2 secondo quanto previsto dalla l.r. 36/1987, artt. 1 e 1bis;
- pubblicazione per 30 giorni, più ulteriori 30 per presentare eventuali osservazioni ed opposizioni;
- decorsi i suddetti 60 giorni, invio della deliberazione adottata, delle osservazioni/opposizioni pervenute e della proposta di controdeduzioni formulata dagli uffici comunali alla Regione – Area Rigenerazione urbana, che dispone di 30 giorni dal ricevimento per produrre le proprie osservazioni;
- approvazione, da parte del medesimo organo competente all'adozione, entro 90 giorni; con il provvedimento di approvazione il comune decide sulle osservazioni/opposizioni pervenute e si pronuncia sulle osservazioni regionali;
- trasmissione del provvedimento di approvazione alla Regione entro 15 giorni.

3. LINEE GUIDA PER GLI ELABORATI DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE. LE PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE, ART. 1, COMMI 2 E 7.

3.1 Premessa. Utilità e necessità degli elaborati cartografici.

Gli elaborati cartografici atti ad individuare il campo di applicazione della legge costituiscono un'importante strumento volto a garantire chiarezza e semplicità nell'agire amministrativo, rappresentando un servizio di notevole facilitazione per il cittadino e una agevolazione per il lavoro degli uffici tecnici comunali. Essi dunque presentano un'indubbia utilità per l'applicazione di tutti gli articoli della l.r. 7/2017.

Posto dunque che si suggerisce alle amministrazioni comunali la produzione di elaborati cartografici con riferimento a tutti gli articoli della legge, è limitatamente agli artt. 2 e 3 della l.r. 7/2017 che l'elaborazione di una cartografia deve considerarsi obbligatoria e non solo facoltativa. Come già detto al punto 1.2, infatti, l'approvazione di un programma di rigenerazione urbana e l'individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio non sono immaginabili senza un adeguato supporto grafico che rechi una perimetrazione, senza la quale dunque le deliberazioni saranno restituite per carenza di un elemento essenziale in quanto non idonee ad attivare il procedimento ai sensi dell'art. 1 della l.r. 36/1987. Al contrario, le elaborazioni cartografiche eventualmente allegate alle deliberazioni adottate ai sensi degli artt. 4 e 5, in quanto aventi valore indicativo e non richieste dalla legge stessa, non saranno oggetto di osservazioni regionali nell'ambito del procedimento approvativo disciplinato dalla l.r. 36/1987.

3.2 Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzate – Scala e base cartografica.

La cartografia di base che funge da supporto per l'applicazione della legge è quella che mira ad evidenziare le porzioni di territorio urbanizzate ricadenti nel territorio comunale, le quali, come detto, costituiscono il campo di applicazione della l.r. 7/2017. Dotarsi di tale cartografia, è quindi per il comune un'attività di estrema importanza, in quanto essa rappresenta lo strumento conoscitivo fondamentale del territorio su cui è possibile

intervenire con le deliberazioni e con gli interventi diretti.

La scala di questa tavola dipende dall'estensione e dalla configurazione del territorio comunale, per cui è preferibile suddividere l'elaborato in due tavole qualora la scala e la dimensione della cartografia non ne consentano una facile lettura. Un comune con territorio di circa 100 kmq può, ad esempio, presentare due tavole in scala 1:10.000, incluso un riferimento di inquadramento del territorio comunale in cui è evidenziata la porzione esaminata nell'elaborato.

Per i fini di cui si tratta è necessario utilizzare la Carta Tecnica Regionale anno 2014 (disegnata a un dettaglio in scala 1:5.000) e scaricabile dal sito della Regione Lazio OPEN DATA (<http://dati.lazio.it/catalog/dataset>) nei formati TIF, PDF, DWG, DXF e SHP.

3.3 Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzate – Costruzione degli elaborati.

Sulla base della cartografia della CTR di cui al punto precedente sono da individuare le aree nelle quali sono consentiti gli interventi di cui alla l.r. 7/2017, ovverosia le porzioni di territorio urbanizzate di cui all'art. 1, comma 2, che il comma 7 definisce come:

- a. *le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, e successivo aggiornamento del 2016, come:*
 - insediamento residenziale, cod. 1.1;
 - insediamento produttivo, cod. 1.2;
 - zone estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati, cod. 1.3;
 - aree verdi urbanizzate, cod. 1.4.
- b. *la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;*
- 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.*

La prima operazione necessaria ai fini della costruzione dell'elaborato consiste pertanto nella individuazione delle suddette porzioni di territorio urbanizzate.

Esse sono individuate dalla Carta dell'uso del suolo di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, e successivo aggiornamento del 2016 (scaricabile dal sito della Regione Lazio OPEN DATA (<http://dati.lazio.it/catalog/dataset>), per quanto riguarda la lett. a), e dagli strumenti urbanistici (piano regolatore generale, varianti, piani attuativi, accordi di programma, art. 8 d.P.R. 160/2010, l.r. 28/1980), per le lett. b) e c).

Si procede, quindi, con una sovrapposizione tra gli elementi summenzionati al fine di ottenere un'unica tavola che comprenda tutte le porzioni di territorio di cui sopra.

La seconda fase prevede la sottrazione, dalla cartografia ottenuta, delle aree escluse dalle porzioni di territorio urbanizzate secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lett. a), b) e c), come di seguito specificato:

- a) sono da escludere in primo luogo le eventuali aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, sulle quali la l.r. 7/2017 non è applicabile se non per interventi comportanti delocalizzazione dalle medesime;
- b) altresì, sono da escludere le aree naturali protette, come definite dalla legge 394/1991 e dalla l.r. 29/1997,

ad eccezione delle zone in esse ricadenti che siano dal PTPR individuate come paesaggio degli insediamenti urbani;

- c) per gli artt. 2, 3 e 4 andranno escluse tutte le zone agricole che, in base al PTPR, non siano classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione;
- d) per gli artt. 2, 3, 5 e 6 andranno ulteriormente esclusi gli insediamenti urbani storici di cui al PTPR, come individuati dalla Tavola B del PTPR, senza considerare la fascia di rispetto.