

Dott. Lorenzo Pasquarelli
Architetto

Al Comune di Sacrofano
Ass.re Urbanistica ed Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio
c.a. Arch. Marco Ferrazzi
Sevizio XI - II – Urbanistica/Edilizia privata
Difesa del suolo
c.a. Ing. Pietro Minchella
Largo Biagio Placidi, 1
00060 Sacrofano (RM)

OGGETTO: Bozza di Deliberazione di Consiglio Comunale per il recepimento degli articoli 4 e 5 della L.R. 7/2017 e s.m.i. (c.d. Rigenerazione Urbana) predisposta dal sottoscritto.

A seguito di incarico formalizzato con Determina Dirigenziale n. 40 del 28/01/2021 il sottoscritto ha redatto una bozza del corpo della Delibera di cui all'oggetto. Il lavoro si è concretizzato nei due articoli 33-bis e 33-ter che, a seguito di approvazione ai sensi dell'art. 1, della L.R. 36/87 e s.m.i., verranno inseriti nella NTA del PRG vigente.

Infatti, al fine di applicare le disposizioni di cui agli articoli 4 e 5 della Legge Regionale n. 7 del 18 luglio 2017, i Comuni sono tenuti, con una o più delibere di Consiglio Comunale, ad individuare, gli ambiti territoriali urbani nei quali, in ragione delle finalità di cui all'art. 1 della citata legge, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia con il cambio di destinazione degli edifici (art. 4) e gli interventi per il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici (art. 5).

Entrando nello specifico della materia trattata in Delibera, in essa vengono recepiti gli articoli 4 e 5 della L.R. 7/2017 ovvero:

“Art. 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici” che tratta di interventi a carattere edilizio: sono contemplati per lo più i cambi di destinazione d'uso. Probabilmente, sarà l'articolo che più troverà applicazione nel territorio comunale. Le disposizioni di questo articolo sono introdotte nelle N.T.A. del P.R.G. come “Art. 33-bis Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici. (Articolo 4 L.R.7/2017)”. In pratica, per le zone di Piano Regolatore, ad eccezione del centro storico, delle zone agricole e, in generale, delle zone soggette a vincoli paesaggistici e/o di inedificabilità, sono consentiti i cambi di destinazione d'uso.

“Art. 5 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici” che tratta sempre di interventi di carattere edilizio, viene introdotto nelle N.T.A. del P.R.G. come “33-ter - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici (Art. 5 L.R. 7/2017)”. In pratica, attraverso tale articolo, nelle Zone di Piano Regolatore come già indicate al precedente articolo e nel rispetto di alcune prescrizioni dettagliate, al fine di incentivare

• sede legale: 00141 ROMA - via Conca d'Oro, 206 •
• sede operativa: 00197 ROMA - via Francesco Denza, 13 •
• tel. 0680690280 - fax 068185894 - mobile +393288829346 •
• l.pasquarelli@eidostudio.it - P.E.C. l.pasquarelli@pec.archrm.it •

Dott. Lorenzo Pasquarelli
Architetto

il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti è possibile realizzare interventi di ampliamento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie, quale primalità per l'intervento eseguito.

La semplificazione data dalla nuova legge permette, quindi, di intervenire puntualmente e specificatamente su singoli edifici esistenti attraverso la veloce approvazione prevista dall'art. 1 della L.R. 36/87 s.m.i. ; si tratta, quindi, di attuare una serie di interventi necessari a riqualificare il territorio comunale per i quali, fino ad ora, era possibile procedere solo attraverso degli istituti urbanistici che prevedono un iter lungo e complesso (pensiamo ai Piani di Recupero Urbano, ai Programmi Integrati di Intervento, ai Piani Particolareggiati, alle varianti puntuali agli strumenti urbanistici generali, ecc.).

La Delibera, così come redatta dallo scrivente e concertata con L'amministrazione Comunale, potrà essere inviata alla Regione Lazio, Ufficio di Rigenerazione Urbana, al fine di dividerne gli indirizzi e concordare eventuali modifiche ed integrazioni.

Successivamente si procederà con quanto stabilito dal più volte citata procedura di cui all'art. 1 della L.R. 36/87.

Cordiali saluti

Roma, 26/04/2021

Lorenzo Pasquarelli
ARCHITETTO

