



Comune di Pastena (Provincia di Frosinone)

Sintesi sui criteri utilizzati per individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio di cui all'art. 3 Lr 7/2017



Premessa

Il presente documento costituisce allegato alla proposta di Delibera di Consiglio Comunale per la **individuazione delle aree** nelle quali sono definiti **gli ambiti territoriali urbani** in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale 18 luglio 2017 n. 7 avente per oggetto "disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio". adozione deliberazione

La "Rigenerazione Urbana" si pone come un tassello importante in un processo Socio-Politico di trasformazione e rivitalizzazione del territorio e della sua economia.

Rigenerare gli ambiti urbani è sinonimo di contrasto al disordine urbanistico ed edilizio del territorio e configura una nuova politica di riqualificazione volta a rilanciare rinnovate identità urbane e territoriali.

Nelle politiche di "rigenerazione urbana" è necessario mettere in atto politiche ad elevato mix, rilocalizzando funzioni, migliorando, infrastrutture, le dotazioni a verde della città e dei territori, gli spazi comuni e dedicati alle persone, l'accessibilità e connessione alle reti.

Si tratta di politiche pensato per le persone, per una fruizione migliore del tempo libero, ma allo stesso tempo per rendere più funzionale e più sostenibile la città ed il territorio "del lavoro e dei servizi". Si dovrà affrontare il tema del patrimonio edilizio esistente, da riconvertire, riconnettere o da riqualificare. L'intero territorio può essere ripensato alla luce della dinamiche e delle esigenze di una società sempre più dinamica e fluida e che si sono incredibilmente evolute. Sono cambiati gli standard abitativi e gli spazi domestici, si sono specializzate le necessita ed i servizi per i giovani, gli studenti, le coppie, gli anziani, le donne madri, le aziende ed i lavoratori di ogni tipo.

LA METODOLOGIA

Al fine di avviare il processo di individuazione delle aree da sottoporre alla applicazione dell'art. 3 e di definire gli "Ambiti" di intervento si è fatto riferimento sui seguenti criteri:

Architetto Matteo Capuani

- *Le disposizioni normative (derivanti dall'applicazione della legge);*
- *La verifica di omogeneità e continuità dei tessuti (residenziali, storici, periferici);*
- *I criteri e requisiti di trasformabilità delle aree (PRG, Carta del Suolo, PTPR);*
- *Le caratteristiche fisiche e morfologiche del territorio (individuazione di limiti cartografici e naturale);*

Le fonti normative di riferimento sono quelle che la Regione ha messo ha deliberato e rese operative attraverso successivi provvedimenti esplicativi, mettendo il tutto a disposizione di cittadini ed Enti competenti:

- *Legge regionale del Lazio 7/2017*
- *Circolare da DGR Lazio 867/2017*
- *Determinazione della Regione Lazio 20 dicembre 2019*
- *Esempi di rappresentazioni cartografiche*

Relativamente alla predisposizione degli atti deliberativi e tecnici (cartografie) per l'attuazione dell'art. 3 della legge regionale n. 7/2017, il Comune di Pastena non ha attivato procedure di partecipazione pubblica ritenendo di procedere, sulla scorta della individuazione delle aree idonee alla applicazione dell'art. 3 e contestualmente alla definizione di ambiti di applicazione e riservando alla fare della pubblicazione e delle osservazioni la eventuale partecipazione dei cittadini

I criteri per la definizione degli ambiti di cui all'art. 3 della Lr 7/2017

Criteri normativi

I criteri normativi sono stati ricavati da quanto disposto dalla Legge Regionale, dalle circolari e chiarimenti emanati per la specificazione della legge stessa. Come sopra riportato si fa riferimento ai provvedimenti emanati dalla Regione Lazio per la predisposizione degli atti e delle cartografie. Più precisamente, si fa riferimento a quanto indicato nella Determinazione 20 dicembre 2019 della Regione Lazio, n. G18248, pubblicata in data 14/01/2020 sul BURL n. 4 – Supplemento 2, come di seguito:

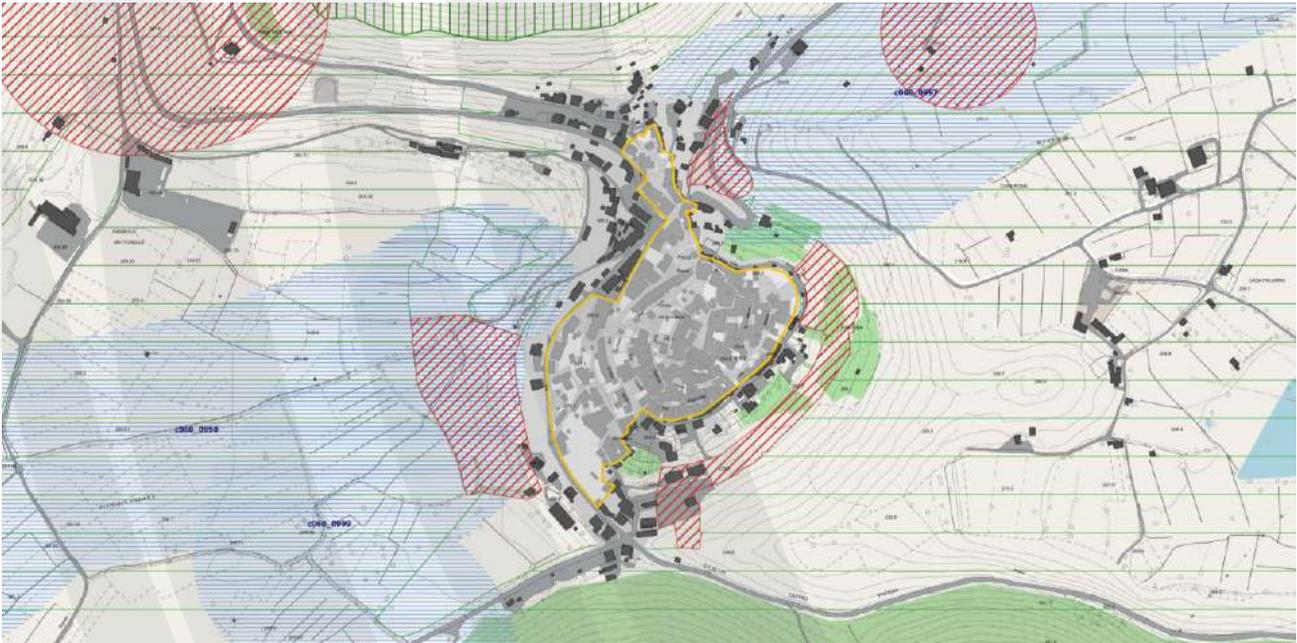
Criteri di omogeneità territoriale

Per quanto stabilito all'art. 3 comma 1, "... I comuni, con una o più deliberazioni di consiglio comunale, individuano, anche su proposta dei privati, ambiti territoriali urbani..." evidenziando come l'individuazione degli ambiti di intervento non sia univoca e definitiva, ma è possibile nel tempo, individuare ulteriori ambiti.

la norma prevede che: *... "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.

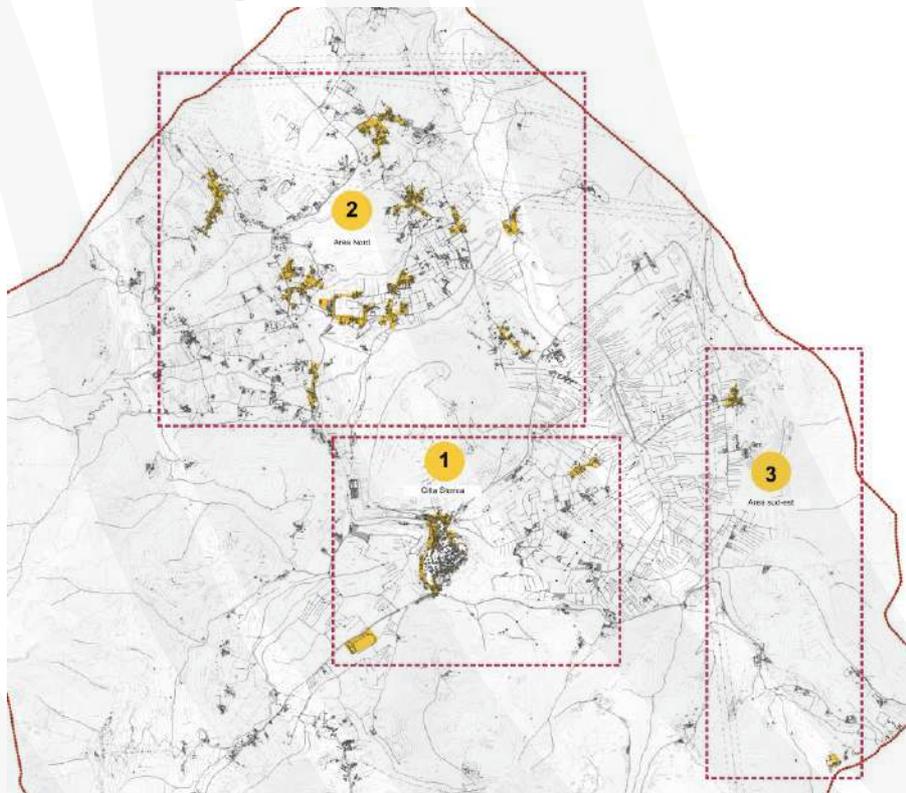
La Determinazione Regionale del 20 dicembre 2019 al punto 1.2 lett. b) specifica: “... *In merito all'individuazione degli ambiti va inoltre ricordato, come già detto al punto 1.1, che la norma ammette più deliberazioni, il che significa che nel tempo è possibile ricorrere a più deliberazioni con le quali delimitare ulteriori ambiti, sempre ai sensi dell'art. 3.*”. La scelta degli ambiti, individuati in questa fase, risulta in linea con le necessità della amministrazione di avviare politiche di rigenerazione urbana in maniera diffusa.

Per quanto riguarda la prescrizione che gli ambiti non devono coincidere con le zone omogenee di PRG o, addirittura con tutto il territorio comunale urbanizzato. Come indicato nelle Determinazione del 20 Dicembre al punto 1.2 b) si specifica che: “... *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.*”

In conseguenza di questa precisazione l'amministrazione comunale ha provveduto ad individuare sette ambiti di intervento che necessariamente investono il territorio urbanizzato completamente ma la diversa collocazione territoriale e la dimensione contenuta fanno sì che proprio in riferimento alle Linee Guida, al punto 1.2 b) dove si riporta che: “... *l'ambito o gli ambiti devono essere individuati e circoscritti in ragione delle loro omogenee e rilevate caratteristiche edilizie e urbane.*”, e inoltre “... *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.”

Gli ambiti individuati proprio in considerazione che gli interventi di demolizione e ricostruzione potranno prevedere anche la delocalizzazione garantiranno dei trasferimenti di volumetria in zone contenute evitando squilibri territoriali in termini di cubature e standard permettendo, inoltre, di valorizzare e recuperare risorse ambientali.



FASE 4

Nell'elaborato grafico sono individuabili:

- gli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, ai fini dell'attuazione degli interventi di cui all'art. 3.

AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E DI RECUPERO EDILIZIO (art. 3)

- L'ambito o gli ambiti sono stati individuati e circoscritti in ragione delle loro omogenee e rilevate caratteristiche edilizie e urbane.

- L'estensione degli ambiti è stata contenuta, anche considerato che ai sensi dell'art. 3 è consentito delocalizzare la ricostruzione o la sola premialità, di cui al comma 1 dell'art. 3, in aree trasformabili 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 delocalizzazione di volumetrie altrimenti ricollocabili su tutto il territorio comunale, con conseguenze difficilmente controllabili.

- 1** Ambito n° 1: La città Storica
- 2** Ambito n° 2: territorio diffuso nord
- 3** Ambito n° 3: territorio diffuso sud est

Omogeneità e continuità dei tessuti

delimitazione degli ambiti sono stati usati criteri derivanti dall'analisi dei tessuti urbani, come risultante delle letture cartografiche e della analisi effettuate attraverso individuazione di "omogeneità urbane".

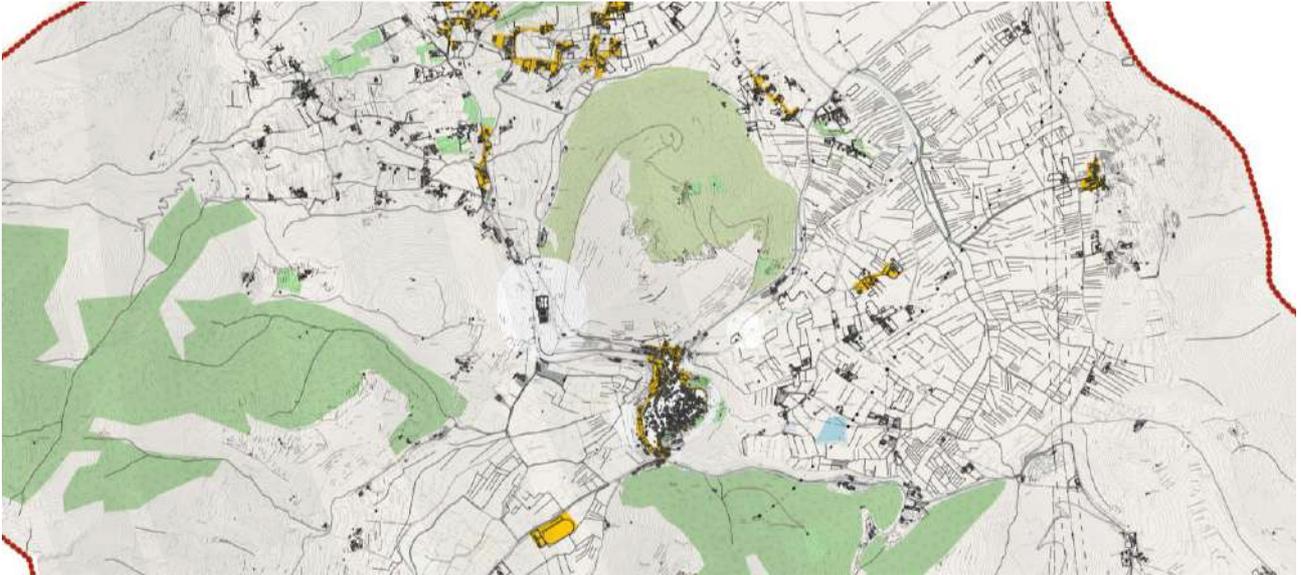
Individuazione degli ambiti. Precedentemente alla definizione degli ambiti, sono state individuate 7 porzioni del territorio comunale per la perimetrazione dei successivi ambiti di cui all'art. 3.

Gli "Ambiti Territoriali" di riqualificazione e recupero edilizio sono così individuati:

1. La città storica (Pastena centro);
2. Area nord;
3. Area sud Est;

Dalla lettura delle tavole di analisi e della morfologia insediativa del territorio urbanizzato, sono state elaborate le tavole contenente gli indirizzi e l'individuazione dei successivi "ambiti" e più precisamente:

- **Allegato 1** - Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzato secondo il comma 7 dell'art. 1;
- **Allegato 2** - Aree naturali protette e zone agricole - Individuazione dei paesaggi degli insediamenti urbani e in evoluzione ai fini delle esclusioni dell'art. 1, comma 2, lett. b) e e);
- **Allegato 3** - Individuazione delle esclusioni nelle porzioni di territorio urbanizzato;
- **Allegato 4** - Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali sono applicabili gli artt. 2 e 3 della l.r. 7/2017;



I tessuti individuati nel territorio.

L'Amministrazione persegue l'obiettivo generale di legge che legittima l'utilizzo stesso dei Programmi di Rigenerazione Urbana, costituito dalla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, mediante l'individuazione degli obiettivi strategici di sviluppo per il Comune riportati nel seguente elenco di priorità già individuati nella L.R. 7/2017:

- a) *promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
- b) *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*
- c) *qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;*
- d) *aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*
- e) *favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*
- f) *promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;*
- g) *promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane..*

Dagli obiettivi generali di politica urbanistica sopra riportati, discendono gli indirizzi fondamentali di gestione urbanistica che costituiscono le linee guida per la redazione di proposte di Programmi integrati di intervento e che saranno presi a riferimento per la valutazione del grado di raggiungimento degli obiettivi generali. Si riportano di seguito gli indirizzi distinti per i singoli obiettivi generali:

-Aree a standard:

aumentare la quantità di aree a "standard urbanistici";
garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte ed una migliore qualità per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione o l'eccessiva delocalizzazione;
favorire azioni di "perequazione urbanistica" sulla localizzazione delle aree a standard.

-Risorse provenienti dal partenariato pubblico privato:

investimenti in mobilità ordinaria e sostenibile;
creare luoghi di aggregazione sociale ed urbana;
aumentare la sicurezza degli spazi urbani.

-Qualità urbana:

migliorare la qualità dell'edificato;
salvaguardare e promuovere le tipologie edilizie autoctone;
intervenire e trasformare aree dismesse;
promuovere il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici e degli edifici della città storica.

-Servizi ai cittadini ed alla città:

favorire le attività commerciali e turistico ricettive;
realizzare infrastrutture territoriali e di collegamento extraterritoriale;
incentivare in generale la messa in sicurezza e l'efficientamento del patrimonio edilizio

