



COMUNE DI LENOLA

DELIBERAZIONE N. 09/2023

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria ed in prima convocazione, in videoconferenza, con modalità mista, ai sensi del “Regolamento per la disciplina delle riprese audiovisive e videoconferenza delle sedute del Consiglio Comunale”, approvato con deliberazione di C.C. n. 13 del 20 aprile 2021.

Seduta pubblica

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N° 7 AVENTE PER OGGETTO “DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO” - DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELL’ART. 4. - **Aggiornamento/Sostituzione dell’art.21 delle NTA vigenti approvato con delibera di C.C. n° 25 del 2021**

L’anno duemilaventitre addì ventitre del mese di Febbraio alle ore 18,00 nella sede comunale, previa l’osservanza di tutte le formalità prescritte vennero convocati a seduta i Consiglieri comunali.

All’appello risultano

S I N D A C O		PRE	ASS				
MAGNAFICO FERNANDO		SI					
C O N S I G L I E R I		PRE	ASS	C O N S I G L I E R I		PRE	ASS
1. GUGLIETTA ALESSIO		SI		7. MARROCCO SANDRO		SI	
2. VERARDI FRANCESCO		SI		8. NICELLI ROBERTO		SI	
3. TRANI BRUNO		SI		9. ANTOGIOVANNI ANDREA		SI	
4. MARROCCO MARTA		SI		10. GUGLIETTA PASQUALINO		SI	
5. SIMONE MAURO		SI		11. IZZI PAOLA			SI
6. GUGLIETTA ANGELO		SI		12. PIETROSANTO CARLO		SI	
Tot.						12	1

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Massimina De Filippis;

Assume la Presidenza il Consigliere Angelo Guglietta nella sua qualità di Presidente del Consiglio che dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato al posto n. 09 dell'ordine del giorno;

Sono nominati scrutatori i Consiglieri: 1. Marta Marrocco 2. Francesco Verardi 3. Pasqualino Guglietta;

Sono presenti gli Assessori esterni: Severino Marrocco, Giulio Pannozzo, Emilia Marrocco;

Prima della trattazione del presente punto all'ordine del giorno, il Presidente propone all'Assemblea di sdoppiare in due punti distinti l'oggetto in argomento, provvedendo conseguentemente ad adottare due diversi atti deliberativi sui rispettivi argomenti.

Il Consiglio comunale, all'unanimità, vota favorevolmente la proposta del Presidente.

Illustra l'argomento il Consigliere Angelo Guglietta;

Uditi gli interventi che registrati su audio cassette e trascritti a mezzo del servizio di stenotipia, sono conservati agli atti del Comune e ancorchè non allegati materialmente al presente atto ne costituiscono parte integrante.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- a) la Regione Lazio con legge n. 7 del 18.07.2017, ha dettato le *"Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio"*;
- b) gli obiettivi della legge sono enunciati all'art. 1, comma 1, e risultano essere i seguenti:
 1. 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;
 2. 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, 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;
 3. 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;
 4. 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;
 5. 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;
 6. 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;
 7. 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;

- c) la citata legge regionale contiene disposizioni che operano a regime e prevede la possibilità di eseguire "Interventi Urbanistici" ed "Interventi Edilizi" da realizzare in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale; in particolare essa prevede:
- c.1) "Interventi Urbanistici", quelli individuati all'art. 2 - *Programmi di rigenerazione urbana*: essi 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 contenuti nella LR. n. 22/1997 e dalla Ir. n. 36/1987 nonché dalle disposizioni legislative correlate;
- c.2) "Interventi Edilizi", quelli individuati nei seguenti articoli:
- art.3 - Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio; art.4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici; art.5 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici; art.6 - Interventi diretti: essi si attuano previa acquisizione del relativo titolo abilitativo edilizio, ove necessario, del Permesso di Costruire Convenzionato, in conformità alle disposizioni del d.p.r. 380/2001;

Rilevato che le pratiche di rigenerazione urbana costituiscono:

- a) un potenziale strumento per orientare le trasformazioni della città in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari;
- b) una opportunità per consentire il superamento della logica delle categorie urbanistiche, così come fin qui utilizzate e per dare spazio a un potenziale diverso approccio basato sul passaggio dalla logica delle destinazioni d'uso ammissibili a quella dell'individuazione di funzioni compatibili o non compatibili con la trasformazione ed orientato a rispondere ad una domanda sociale caratterizzata sempre più da un forte dinamismo e costante mutamento;
- c) la possibilità di procedere ad una rivisitazione degli standard di servizio nonché della modalità di realizzazione, manutenzione e gestione della città, cercando di realizzare un giusto equilibrio tra residenza (intesa, ovviamente, non solo in termini abitativi) le funzioni indotte e i servizi necessari, alla luce della complessità dell'economia e della società attuale;

Rilevato, altresì, che gli interventi di rigenerazione urbana consentono di intervenire sulle parti di città in modo da ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti, mediante una serie di miglioramenti:

- a) tali da rendere l'edificato esistente: più sicuro; compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici; il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili;
- b) finalizzati a limitare l'inquinamento acustico ed a raggiungere standard adeguati per i parcheggi, gli esercizi commerciali, i trasporti pubblici, la presenza di luoghi di aggregazione sociale, culturale e religiosa, di impianti sportivi e aree verdi, eccetera;

Rilevato inoltre che il comma 7 del citato art. 1 definisce nel seguente modo le porzioni di territorio urbanizzate:

- a) *le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, 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;*
- 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*

Rilevato ulteriormente che il Comune, in relazione alle norme di natura edilizia di cui agli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n. 7/2017, con una o più delibere Consiliari, è chiamato ad operare alcune scelte finalizzate all'applicazione della medesima legge regionale ed alla salvaguardia del territorio, con particolare attenzione al recupero dell'edificato esistente ed alla riqualificazione urbanistica degli ambiti territoriali compromessi e carenti di standard urbanistici e di servizi;

Dare atto che ai sensi delle disposizioni della L.R. n. 7/2017 le deliberazioni di cui al punto precedente seguono la procedura di cui all'art. 1 della L.R. 36/1987, ovvero per la loro approvazione trova applicazione il comma 3, mentre per quanto attiene la pubblicazione le modalità previste al comma 2 del citato art. 1.

Considerato:

Che l'Amministrazione comunale di intende avvalersi delle disposizioni dell'articolo 4 - *Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*, della L.R. 7/2017, che dispone:

- 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.

Che il suddetto recepimento va effettuato attraverso l'introduzione di appositi articoli alle NTA del PRG.

Che gli Artt da 04 a 16 delle NTA del PRG vigente, approvato con D.G.R. N. 8749 del 24.10.1995 classificano le Zone territoriali Omogenee del citato PRG ed in particolare:

Art. 4 - ZONA "A" - Centro storico

Art. 5 - ZONA "B1" - Ristrutturazione e completamento

Art. 6 - ZONA "B2" - " " "

Art. 7 - ZONA "B3" - " " "

Art. 8 - ZONA "C1" - Nuovi complessi insediativi per la residenza

Art. 9 - ZONA "C2" - " " "

Art. 10 - ZONA "C3" - " " "

Art. 11 - ZONA "C4" - " " "

Art. 12 - ZONA "Ct" - Insediamenti turistici

Art. 13 - ZONA - Camping

Art. 14 - ZONA "D" - Insediamenti di complessi produttivi

Art. 15 - ZONA "E" - Territorio agricolo- classificato in:

Art. 15a - ZONA "E1" - agricola intensiva

Art. 15b - ZONA "E2" - parco naturale

Art. 15c - ZONA "E3" - aree vincolate

Art. 16 - ZONA "F" - Servizi generali classificate in:

- a - ZONA "F1" - servizi e attrezzature
- b - ZONA "F2" - verde pubblico attrezzato
- c - ZONA "F3" - Zona sportiva

Che l'articolo 23 ter del DPR 380/2001 individua le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

Che al fine di poter attuare le disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 ovvero permettere 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'art. 23 ter del d.p.r. 380/2001 con esclusione di quella rurale, è necessario introdurre nelle NTA l'Art. 21 (**in sostituzione dell'attuale art.21**), (**Allegato B art 4**)_“Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 delle Lr. n. 7/2017” come di seguito riportato:

Art. 21 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017	
Comma	Testo
Co.1	Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'art. 4 della L.R.7/2017;
Co.2	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
Co.3	<p>Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione (...mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione – <i>Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867- Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7..."</i>), 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 (<i>Testo Unico per l'Edilizia</i>) con esclusione di quella rurale. I cambi di destinazione d'uso ammessi per ogni singola zona omogenea del vigente PRG sono esplicitati nei successivi commi dal 20 al 26.</p> <p>Tali edifici devono essere legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (<i>Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi</i>) e successive modifiche. La legittimità di un immobile può essere dimostrata anche secondo quanto previsto dall'Art.9-bis del D.P.R 380/01 - "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" - attraverso Dichiarazione Asseverata di Conformità Urbanistica(Articoli 9-bis, comma 1-bis e articolo 34-bis, comma 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)</p>
Co.4	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della L.R. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti a), b) e c) di seguito riportati:</p> <p>a. <i>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;</i></p> <p>b. <i>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;</i></p> <p>c. <i>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;</i></p>

Co.5	<p>Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001.</p> <p>Per idoneo titolo abilitativo si intende il permesso di costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo in alternativa all'acquisizione del permesso di costruire. Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.) di cui all'art. 28 bis di cui al D.P.R. 380/2001 così come recepito dall'art. 1 ter della L.R. 36/1987.</p>
Co.6	<p>Gli interventi di cui alla presente articolo sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche.</p> <p>Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:</p> <p>a. <i>le porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 28 marzo 2000, n° 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;</i></p> <p>b. <i>la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;</i></p> <p>c. <i>le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.</i></p>
Co.7	<p>Gli interventi non sono consentiti:</p> <p>a. <i>nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</i></p> <p>b. <i>nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;</i></p> <p>c. <i>nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4 della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche.</i></p>
Co.8	<p>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 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019).</p>
Co.9	<p>Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e s.m.i., gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).</p>
Co.10	<p>La destinazione d'uso originaria è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, si presume destinazione d'uso attuale, ai fini del presente articolo, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore 1977. Per immobili realizzati anteriormente alla emanazione della legge n. 765/1967 e nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, la destinazione d'uso originaria è quella risultante dai dati catastali anteriori alla data del 31.08.1967.</p>

Co.11	<p>Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <p>È possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli interventi di questo articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. 7/2017 purché gli effetti non si cumulino tra di loro, dovendosi ritenere consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui al presente articolo. L'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi del presente articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. 7/2017, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.</p>
Co.12	<p>Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte 2 - Titolo 1 del D.lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.</p>
Co.13	<p>Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.</p>
Co. 14	<p>Per il Comune di Lenola che, alla data di approvazione della presente delibera, ha una popolazione residente inferiore ai 40 mila abitanti (4108) la monetizzazione degli standard è consentita pertanto qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici.</p> <p>In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti.</p>
Co.15	<p>L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.</p>
Co.16	<p>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'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968.</p>
Co.17	<p>a. Per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1 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.</p> <p>b. - Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie = volume/3,20 ovvero volume = superficie x 3,20. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche.</p> <p>c. - Per gli edifici condonati, 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 di conversione della superficie netta in superficie lorda.</p> <p>d. - Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.</p>
Co.18	<p>Le premialità derivanti dall'applicazione della presente normativa si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.</p>

Co.19	Per gli edifici di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione, 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).
Co.20	Nelle Zona A - Centro storico di cui all'art. 4 totalmente o parzialmente edificate, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dall' art.23 ter : <ul style="list-style-type: none"> - <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> - <i>produttiva;</i> - <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> - <i>direzionale;</i>
Co.21	Nelle Zona B/1- B/2 - B/3 - Ristrutturazione e completamento di cui agli artt. 5-6-7 totalmente o parzialmente edificate, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dall' art.23 ter : <ul style="list-style-type: none"> - <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> - <i>produttiva;</i> - <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> - <i>direzionale;</i>
Co.22	Nelle Zone C/1- C/2 - C/3 - C/4 - Ct, Nuovi complessi insediativi per la residenza di cui agli artt. 8-9 - 10 - 11 - 12, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art.23 ter : <ul style="list-style-type: none"> - <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> - <i>produttiva;</i> - <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> - <i>direzionale;</i>
Co.23	Nella Zona "D" Insedimenti di complessi produttivi , di cui all'art. 14 anche soggette a piano attuativo ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal richiamato art.23 ter : <ul style="list-style-type: none"> - <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> - <i>produttiva;</i> - <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> - <i>direzionale;</i>
Co.24	Nelle Zone E - E/1 - E/2 - E3, Agricola, Agricola intensiva, parco naturale e aree vincolate di cui all'art. 15 e commi: 15a - 15b - 15c, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici, finalizzati al mutamento della destinazione d'uso previsti dall'articolo 4 dalla l.r.7/2017 , esclusivamente qualora gli interventi ricadano nelle aree urbanizzate come individuate dall'articolo 1 comma 7 lettera a) della l.r.7/2017 e che le stesse siano individuate come paesaggio degli insediamenti urbani o paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR;;

Co.25	<p>Nelle Zone F - F1- F2 - ed F3 Servizi Generali, Servizi e attrezzature, verde pubblico attrezzato, Zona sportiva di cui all'art. 16 e commi: a - b - c previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> - <i>produttiva;</i> - <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> - <i>direzionale;</i> - Gli interventi dall'art. 4 della L.R.7/2017 non possono riguardare edifici che assolvono la funzione di Standard di cui all'art.3 del DM 1444/1968.
Co.26	<p>Gli interventi di modifica di destinazione d'uso in applicazione di queste norme determinano automaticamente la variazione 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. Al riguardo la nuova destinazione da attribuire al terreno interessato dal progetto sarà quella consona con le caratteristiche dell'edificio.</p>
Co.27	<p>In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.</p>

Visti e richiamati i contenuti:

- del Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 8749 24/10/1995 ;
- b) del PTPR -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2;
- c) della delibera di Consiglio Comunale n. 25/2021;
- d) il verbale n. 19 redatto dalla Commissione Urbanistica tenutasi in data 15.02.2023;

Visti altresì:

- lo Statuto comunale;
- la legge n. 1150/1942;
- il DM n. 1444/1968;
- la legge n. 241/1990;
- il D.lgs. n. 267/2000;
- la legge regionale n. 36/1987;
- la legge regionale n. 29/1997;
- la legge regionale n. 33/1999;
- la legge regionale n. 38/1999;
- la legge regionale n. 7/2017 e la relativa Circolare di cui alla DGR n. 867/2017;

Acquisito il parere di regolarità tecnica , espresso dal Responsabile Area Tecnica ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000;

Tutto ciò richiamato e premesso,

Con voti unanimi favorevoli resi per appello nominale

DELIBERA

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e devono qui intendersi integralmente riportate e trascritte;

- 1) Di modificare, al fine del recepimento dell'articolo 4 della L.R.7/2017 "Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici" le NTA del PRG vigente , attraverso l'introduzione nelle NTA l'Art. 21(in

sostituzione dell'attuale art.21),(Allegato B art 4)– “Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 delle Lr. n. 7/2017” come di seguito riportato:

Art. 21 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017	
Comma	Testo
Co.1	Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'art. 4 della L.R.7/2017;
Co.2	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
Co.3	<p>Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione (<i>...mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione – Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867- Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7..."</i>), 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 (<i>Testo Unico per l'Edilizia</i>) con esclusione di quella rurale. I cambi di destinazione d'uso ammessi per ogni singola zona omogenea del vigente PRG sono esplicitati nei successivi commi dal 20 al 26.</p> <p>Tali edifici devono essere legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (<i>Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi</i>) e successive modifiche. La legittimità di un immobile può essere dimostrata anche secondo quanto previsto dall'Art. 9-bis del D.P.R 380/01 - “Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili” - attraverso Dichiarazione Asseverata di Conformità Urbanistica(Articoli 9-bis, comma 1-bis e articolo 34-bis, comma 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)</p>
Co.4	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della L.R. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti a), b) e c) di seguito riportati:</p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p>
Co.5	<p>Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001.</p> <p>Per idoneo titolo abilitativo si intende il permesso di costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo in alternativa all'acquisizione del permesso di costruire. Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.) di cui all'art. 28 bis di cui al D.P.R. 380/2001 così come recepito dall'art. 1 ter della L.R. 36/1987.</p>

Co.6	<p>Gli interventi di cui alla presente articolo sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche.</p> <p>Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:</p> <p>a. <i>le porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 28 marzo 2000, n° 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;</i></p> <p>b. <i>la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;</i></p> <p>c. <i>le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.</i></p>
Co.7	<p>Gli interventi non sono consentiti:</p> <p>a. <i>nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</i></p> <p>b. <i>nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;</i></p> <p>c. <i>nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4 della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche.</i></p>
Co.8	<p>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 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019).</p>
Co.9	<p>Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e s.m.i., gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).</p>
Co.10	<p>La destinazione d'uso originaria è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, si presume destinazione d'uso attuale, ai fini del presente articolo, quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore 1977. Per immobili realizzati anteriormente alla emanazione della legge n. 765/1967 e nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, la destinazione d'uso originaria è quella risultante dai dati catastali anteriori alla data del 31.08.1967.</p>
Co.11	<p>Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <p>È possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli interventi di questo articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. 7/2017 purché gli effetti non si cumulino tra di loro, dovendosi ritenere consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui al presente articolo. L'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi del presente articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. 7/2017, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.</p>

Co.12	Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte 2 - Titolo 1 del D.lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.
Co.13	Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
Co. 14	Per il Comune di Lenola che, alla data di approvazione della presente delibera, ha una popolazione residente inferiore ai 40 mila abitanti (4.108) la monetizzazione degli standard è consentita pertanto qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti.
Co.15	L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.
Co.16	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'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968.
Co.17	a. Per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1 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. b. - Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie = volume/3,20 ovvero volume = superficie x 3,20 . Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche. c. - Per gli edifici condonati, 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 di conversione della superficie netta in superficie lorda. d. - Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.
Co.18	Le premialità derivanti dall'applicazione della presente normativa si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
Co.19	Per gli edifici di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione, 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).
Co.20	Nelle Zona A - Centro storico di cui all'art. 4 totalmente o parzialmente edificate, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dall' art.23 ter : - residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta; - produttiva; - commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019); - direzionale;

Co.21	<p>Nelle Zona B/1- B/2 - B/3 - Ristrutturazione e completamento di cui agli artt. 5-6-7 totalmente o parzialmente edificate, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dall'art.23 ter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> - <i>produttiva;</i> - <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> - <i>direzionale;</i>
Co.22	<p>Nelle Zone C/1- C/2 - C/3 - C/4 - Ct, Nuovi complessi insediativi per la residenza di cui agli artt. 8-9 - 10 - 11 - 12, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art.23 ter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> - <i>produttiva;</i> - <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> - <i>direzionale;</i>
Co.23	<p>Nella Zona "D" Insedimenti di complessi produttivi, di cui all'art. 14 anche soggette a piano attuativo ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal richiamato art.23 ter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> - <i>produttiva;</i> - <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> - <i>direzionale;</i>
Co.24	<p>Nelle Zone E - E/1 - E/2 - E3, Agricola, Agricola intensiva, parco naturale e aree vincolate di cui all'art. 15 e commi: 15a - 15b - 15c, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici, finalizzati al mutamento della destinazione d'uso previsti dall'articolo 4 dalla l.r.7/2017, esclusivamente qualora gli interventi ricadano nelle aree urbanizzate come individuate dall'articolo 1 comma 7 lettera a) della l.r7/2017 e che le stesse siano individuate come paesaggio degli insediamenti urbani o paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR;;</p>
Co.25	<p>Nelle Zone F - F1- F2 - ed F3 Servizi Generali, Servizi e attrezzature, verde pubblico attrezzato, Zona sportiva di cui all'art. 16 e commi: a - b - c previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>residenziale e turistico-ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</i> - <i>produttiva;</i> - <i>commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6.11.2019);</i> - <i>direzionale;</i> <p>Gli interventi dall'art. 4 della L.R.7/2017 non possono riguardare edifici che assolvono la funzione di Standard di cui all'art.3 del DM 1444/1968.</p>

Co.26	Gli interventi di modifica di destinazione d'uso in applicazione di queste norme determinano automaticamente la variazione 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. Al riguardo la nuova destinazione da attribuire al terreno interessato dal progetto sarà quella consona con le caratteristiche dell'edificio.
Co.27	In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.

2) Di stabilire che, a far data dall'approvazione del presente atto e fino all'assunzione del provvedimento finale di approvazione previsto dall'art. 1, comma 3, della Lr n. 36/1987 si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, del dpr n. 380/2001 e **quindi rimane inalterata la vigenza dell'attuale formulazione dell'art.21;**

3) Di dare mandato al Responsabile dell'Area Tecnica , nell'ambito della propria competenza, di adottare ogni atto connesso e conseguente necessario a dare attuazione alla presente deliberazione, ovvero applicare il comma 2 dell'art. 1 della Lr 36/1987 per la pubblicazione e gli adempimenti seguenti;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con successiva e separata votazione unanime favorevole espressa per appello nominale

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del T.U. n. 267/2000.

Letto e approvato

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

F.to ANGELO GUGLIETTA

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to MASSIMINA DE FILIPPIS

Per copia conforme ad uso amministrativo

Lì, 23/02/2023



IL SEGRETARIO COMUNALE

MASSIMINA DE FILIPPIS

Firmato digitalmente da
Massimina De Filippis

CN = De Filippis Massimina

C = IT

Si certifica che la presente deliberazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Lì, 23/02/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to MASSIMINA DE FILIPPIS

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124, comma 1 d.lgs 18.08.2000 n. 267 è pubblicata all'albo pretorio n. reg. 350 dal ~~13 APR. 2023~~ al 28 APR. 2023

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

F.to IMMACOLATA FASOLO

Esecutiva ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000

Lì, 23/02/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to MASSIMINA DE FILIPPIS

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ex art. 49 D.Lgs. 267/2000:

Lì, 23/02/2024

IL RESPONSABILE

F.to PIETRO D'ORAZIO

Si esprime parere di regolarità contabile ex art. 49 D.Lgs. 267/2000:

Lì,

IL RESPONSABILE

Si esprime parere di conformità ex art. 97 D.Lgs. 267/2000

Lì,

IL RESPONSABILE