



COMUNE DI LENOLA

DELIBERAZIONE N. 7/2023

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: PERIMETRAZIONE DELLE AREE NELLE QUALI SONO INDIVIDUATI 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

L'anno duemilaventitre addi 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. 07 dell'ordine del giorno;

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

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

VISTI:

- il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 ed in particolare l'art. 42 "competenze dei consigli";
- la Legge 17.08.1942, n. 1150 - Legge Urbanistica;
- la Legge Regionale Lazio 2.07.1987, n. 36 - Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure;
- la Legge Regionale Lazio 26.06.1997, n. 22 e s.m.i. - Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione;
- la Legge Regionale Lazio 22.12.1999, n. 38 e s.m.i. - Norme sul governo del territorio;
- il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- il 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;
- lo Statuto comunale;

PARTE PRIMA

(le premesse)

VISTO che il Comune di Lenola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 874924/10/1995;

VISTA la Legge Regionale del Lazio 18/07/2017 n. 7 avente ad oggetto "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";

VISTA la Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867 avente ad oggetto: 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"

VISTA la Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248 avente ad 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".

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 02/07/2019 avente ad oggetto "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio". Aspetti generali ed attuazione dell'art.3 "Ambiti Territoriali di Riqualificazione e Recupero Ambientale

VISTA la nota della Regione Lazio acquisita al protocollo dell'Ente nr 2779 del 26.03.2021;

VISTA la determinazione di servizio n. 328 del 06.12.2022 con la quale è stato dato incarico all'arch. Matteo Capuani per la predisposizione degli atti relativi all'art. 3 della L.R. 7/2017;

VISTO la documentazione trasmessa dal tecnico incaricato arch. Matteo Capuani ed acquisita al protocollo dell'Ente n. 1435 del 13.02.2023;

VISTO il verbale n. 19 redatto dalla Commissione Urbanistica tenutasi in data 15.02.2023;

RILEVATO che la suddetta Legge Regionale ha introdotto disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio, disciplinando diverse tipologie di intervento sui territori;

CONSIDERATO che le predette disposizioni richiedono che i Comuni provvedano, a loro volta e con l'assunzione di propri provvedimenti, alla corretta applicazione della legge medesima e alla specifica disciplina delle diverse tipologie di intervento, individuando gli ambiti di applicazione e le modalità di intervento;

PREMESSO CHE la Rigenerazione urbana si pone come un tassello importante in un processo Socio-Politico di trasformazione e rivitalizzazione del territorio e della sua economia.

CHE 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.

CHE 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.

CHE 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 necessità ed i servizi per i giovani, gli studenti, le coppie, gli anziani, le donne madri, le aziende ed i lavoratori di ogni tipo.

PARTE SECONDA

(le previsioni della norma)

CONSIDERATO CHE per quanto sopra l'Amministrazione Comunale si prefigge un miglioramento della qualità dei luoghi dell'abitare e dei cittadini assicurando il miglioramento della sicurezza l'efficienza energetica degli edifici, promuovendo il ricorso a soluzioni di edilizia sostenibile, il recupero delle aree degradate, il recupero di immobili pubblici o privati. Il tutto attraverso un generale intervento di riqualificazione sugli edifici e sugli spazi pubblici o privati della città che certamente favorirà il riuso delle aree già urbanizzate, il recupero di edifici in stato di degrado, di abbandono o dismessi evitando ulteriore consumo di suolo attraverso la razionalizzazione e la riqualificazione dei siti e dei tessuti urbani esistenti;

RILEVATO che l'art. 1 della Legge Regionale n. 7/2017 ne individua gli ambiti di applicazione, le esclusioni e le finalità, con azioni tese a:

- 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 d'adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al dp.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;

CHE per perseguire gli obiettivi e le finalità di cui al citato art. 1 i comuni, i Comuni con una o più deliberazioni di consiglio comunale, individuano, anche su proposta dei privati, ambiti territoriali urbani nei quali, in ragione delle finalità di cui all'articolo 1, **sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento;**

CONSIDERATO, inoltre, che l'art.1 comma 2 dispone che gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzate, e sono pertanto suscettibili di **applicazione dell'art. 3:**

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.

EVIDENZIATO, inoltre, che le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano:

a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;

b) 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

Comma	Disposizioni previste dall'art.3 della L.R. 7/2017
Co.1	I Comuni con una o più deliberazioni di consiglio comunale, individuano, anche su proposta dei privati, ambiti territoriali urbani nei quali, in ragione delle finalità di cui all'articolo 1, sono consentiti, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della l.r. 36/1987, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento;
Co.2	Per gli interventi di cui al presente articolo è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 6, con il divieto di mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore commercio) e successive modifiche e integrazioni.
Co.3	Per gli interventi di cui al presente articolo è altresì consentito delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità di cui al comma 1 in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale di cui al comma 1, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltreché il superamento degli indici edificatori. Nel caso di demolizione e trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, resta ferma la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito, all'amministrazione comunale dell'area rimasta libera e in tal caso la bonifica della stessa, ove necessaria, a carico del proponente. Detti interventi di bonifica, ove necessari, sono condizione obbligatoria per realizzare gli interventi di cui al presente articolo e devono

integrazioni; c) 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

Comma	Testo
Co.4	Le deliberazioni di cui al comma 1 sono approvate ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987.
Co.5	Nei provvedimenti approvativi devono essere documentate le fasi, se previste, relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dall'amministrazione comunale.
Co.6	Sono definite tra loro compatibili o complementari le destinazioni d'uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali: <ul style="list-style-type: none"> - a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato; - b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.
Co.7	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
Co.8	Al fine di promuovere la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del 5 per cento nel caso in cui gli interventi siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione

materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 6.

RILEVATO CHE l'art. 3 consente che:

CHE l'art. 7 stabilisce che per Per l'attuazione degli interventi di cui alla presente legge è consentita, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001 come recepito dall'articolo 1 ter della l.r. 36/1987, la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici. Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato sulla base di un progetto unitario, nell'ambito del quale può essere prevista la redistribuzione all'interno del perimetro di intervento della volumetria e delle premialità di ogni singolo edificio;

CHE l'art. 8 stabilisce altresì condizioni circa l'applicazione ed attuazione della citata Legge Regionale 7/2017;

RITENUTO di dover procedere, così come espressamente previsto dalla legge regionale n. 7/2017 alla definizione, all'interno delle porzioni di territorio urbanizzato, di ambiti ove consentire interventi di natura urbanistica ed edilizia di cui **all'art. 3;**

CONSIDERATO che l'individuazione degli ambiti urbani (porzioni di territorio, zone ed aree) di cui all'art. 2 della L.R. 18/07/2017 n. 7, richiede di effettuare una approfondita ricognizione dei territori urbani, un'analisi dei contesti, l'individuazione delle situazioni di criticità e di degrado e la definizione delle linee di indirizzo finalizzate al loro recupero e riqualificazione;

CONSIDERATA la Determinazione 20 dicembre 2019 della Regione Lazio, n. G18248 avente ad 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"

RITENUTE, pertanto, suscettibili di trasformazione urbanistica e/o edilizia le seguenti parti di territorio:

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.

CONSIDERATO che l'art. 3 della L.R. 18/07/2017 n. 7, stabilisce che le amministrazioni comunali all'interno delle porzioni di territorio urbanizzato, secondo la definizione contenuta al punto 7 del sopracitato art. 1 individuano ambiti territoriali nei quali consentire interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;

EVIDENZIATO che l'art.3, comma 1, stabilisce che agli interventi di cui al punto precedente si riconosce una volumetria o una superficie lorda aggiuntiva rispetto a quella preesistente nella misura massima del 30 per cento;

RILEVATO che al punto 3 dell'Art. 3 — ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio della citata circolare (punto 3.1 tipologia di intervento e titoli abilitativi) si chiarisce che la premialità aggiuntiva è riconosciuta ai soli interventi di demolizione e ricostruzione;

TENUTOCONTO delle previsioni del vigente PRG del Comune di Lenola, delle attuali destinazioni urbanistiche, nonché dello stato della pianificazione attuativa, dell'attuazione degli ambiti in termini di occupazione di suolo e consistenza;

CONSIDERATO che l'Amministrazione comunale intende, nel dare attuazione alla norma sopra riportata, rigenerare il tessuto edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione e demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti volti al miglioramento delle condizioni statiche e di sicurezza, igienico-sanitarie, di efficientamento energetico, realizzando pertanto un sostanziale rinnovo delle strutture edilizie esistenti per alcuni ambiti della città che necessitano di un tale intervento di rigenerazione;

CONSIDERATO che l'individuazione degli ambiti e quindi la loro perimetrazione tiene in considerazione sia il livello di degrado sotto il profilo urbanistico ed edilizio, sia la necessità di dare omogeneità all'assetto del costruito, migliorare lo stato di conservazione e la qualità degli edifici e delle aree urbane;

VALUTATO il grado di trasformabilità attraverso la verifica della vincolistica e le prescrizioni contenute nel vigente PRG, nonché la possibilità di conseguire effetti sulla riqualificazione urbana, anche attraverso singoli interventi di **ristrutturazione urbanistica e edilizia**;

STABILITO che i criteri utilizzati per l'individuazione degli ambiti territoriali sono sinteticamente riportati qui di seguito consistono in:

- 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);

CONSIDERATO inoltre che gli ambiti sono individuati tenendo conto di specifiche caratteristiche, ovvero una simile densità edilizia del costruito, rispetto alle previsioni del PRG, tale da rendere possibile attività di possibile "densificazione" senza che questo possa far superare gli indici territoriali previsti consentendo agevolmente il reperimento di standard necessari per l'intervento sostitutivo per eventualmente sopperire alla eventuale carenza di quelli esistenti;

PARTE QUARTA (modalità operative)

Operativamente ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n° 7/2017, negli ambiti territoriali urbani, così come individuati, si interverrà con le modalità, di seguito riportate nell'**Allegato a1**:

Allegato a1

lett.	Modalità operative per l'applicazione dell'art. 3 della legge regionale n° 7/2017, negli ambiti territoriali urbani
a	Sui fabbricati legittimi o legittimati, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 380/2001, ove l'amministrazione comunale ne accerti l'esistenza dei presupposti, del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis dello stesso DPR 380/2001, come recepito dall'art. 1 ter della legge regionale n° 36/87, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntiva rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.
b	Che per gli interventi di cui sopra è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di seguito riportate: <ul style="list-style-type: none"> - residenziale, turistico – ricettivo, direzionale, servizio e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato; - produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.
c	Che, inoltre, è vietato il mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie (> mq. 250 ≤ mq. 2.500) e grandi (≥ mq. 2.500) strutture di vendita di cui all'art. 15, comma 1 lettere i) e l) della legge regionale 6 novembre 2019 n. 22 (Testo unico del commercio) e successive modifiche e integrazioni.
d	Che sensi del comma 5, dell'art. 8, della suddetta legge regionale n° 7/2017, le premialità previste si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali;
e	Dato atto che le disposizioni di cui all'art. 3 della legge regionale n° 7/2017 non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e, per quanto riguarda le zone omogenee E (<i>zona "E" Agricola di P.R.G.</i>), 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;
f	Preso atto che per l'attuazione degli interventi di cui alla predetta Legge Regionale si applicano le previsioni dell'art. 8 (Dotazioni territoriali e disposizioni comuni) della legge stessa;
g	Che, ai sensi dell'art. 8 della l.r. n° 7/2017, gli interventi di cui all'art. 3, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico, devono prevedere la cessione all'Amministrazione Comunale di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici n° 1444/1968; qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, ovvero, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a mq. 1000, gli standard dovuti possono essere monetizzati. L'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi previsti dalla legge n° 7/2017, sono utilizzati esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso, o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.
h	Che l'attuazione dell'intervento è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 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'art. 41 sexies della legge n° 1150/1942 e s.m.i.

i	Inoltre, per la ricostruzione degli edifici 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'art. 2 bis del DPR 380/2001, alle densità fondiari di cui all'art. 7 del D.M. 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'art. 8 del medesimo decreto. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla legge regionale n° 7/2017 nel caso dell'applicazione congiunta, ma non cumulativa, degli art. 4 e 6 della legge, fermo restando, comunque, che le premialità previste dalla legge regionale citata si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali;
l	Che, per l'attuazione della legge regionale n° 7/2017 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; per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,20$. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 e successive modifiche. 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. 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.
m	che, altresì, ai sensi dell'art 8 comma 10 della citata legge regionale n° 7/2017, gli interventi di modifica di destinazione d'uso determinano automaticamente la modifica 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. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla citata legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente;
n	Ritenuto, altresì, di individuare che solamente all'interno degli ambiti sarà favorita e consentita la delocalizzazione dei fabbricati o delle volumetrie esistenti;
o	Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi sono ammessi nel rispetto del PTPR e previa autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004, fatte salve le fattispecie di cui all'art. 149 dello stesso decreto ovvero quelle previste all'allegato A del DPR 31/2017

Considerato, altresì, che ai sensi delle disposizioni della L.R. n. 7/2017 alle deliberazioni di cui al punto precedente si applicano le disposizioni dell'art. 1, comma 3 della L.R. n. 36/1987;

RITENUTE, pertanto, suscettibili di trasformazione urbanistica e/o edilizia attraverso gli interventi previsti dall'**art.3** della citata legge regionale n. 7/2017 gli "ambiti Territoriali", (**ricompresi nelle aree di cui all'art.1 comma 2**) di seguito denominati e individuati negli allegati cartografici:

1. *La città storica (Lenola centro);*
2. *Valle Bernardo;*
3. *Madonna del Latte;*
4. *Camposerianni;*
5. *Passignano;*
6. *Ambrifi;*
7. *Liverani;*
8. *Le strette.*

ATTESO che, come previsto **all'art. 8** della citata legge, qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, gli stessi dovuti potranno essere oggetto di monetizzazione; nel caso non sia possibile il reperimento degli standards relativi all'incremento volumetrico realizzato nell'ambito di intervento, le somme oggetto di monetizzazione, da iscriversi

su apposito capitolo di bilancio, verranno utilizzate per realizzare gli standards in questione nelle aree contigue;

ATTESO 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.

RILEVATO, pertanto, che negli ambiti così individuati (*e solo all'interno di essi*) potranno essere delocalizzate attraverso la ricostruzione eventuali volumetrie demolite e/o edificate con la sola premialità di cui al comma 1 del citato **art. 3** della legge regionale n. 7/2017, fermo restando il rispetto dei limiti dei rapporti stabiliti dall'art. 9 del D.M. 1444/68, nonché della dotazione dei parcheggi prevista dall'art. 41 sexies della legge 1150/42 e s.m.i.;

RILEVATO altresì che ove negli interventi di ristrutturazione edilizia ovvero demolizione e ricostruzione si prevedesse il cambio di destinazione d'uso, la nuova destinazione dovrà essere consentita dallo strumento urbanistico vigente al fine di evitare l'aumento del carico urbanistico;

RILEVATO inoltre che ove si procedesse attraverso interventi di demolizione e trasferimento della volumetria, la cessione delle aree dovranno essere cedute a titolo gratuito all'Amministrazione comunale previa bonifica ai sensi del D. leg.vo 152/2006 e della L.R. n. 27/2009;

VISTO che il Comune di Lenola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 8749 24/10/1995;

VISTI gli Allegati 1-2-3-4-5, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e rappresentati da:

TAVOLE GRAFICHE

- **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;

RELAZIONE

- **Allegato 5** - Criteri per individuazione ambiti di cui all'art. 3 della legge regionale 7/2017.

VISTI:

- i contenuti del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 8749 24/10/1995;
- il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato dal Consiglio Regionale del Lazio con deliberazione n° 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n° 56 del 10/06/2021;

VISTA la Legge Regionale n. 36/1987, n. 22/1997, n. 38/1999, n. 7/2017 e relativa Circolare di cui alla D.G.R n. 867/2017, la Determinazione Dirigenziale n° G18248 del 20 dicembre 2019 e gli esempi di elaborazioni cartografiche, ai fini dell'applicazione della L.R. 7/2017, pubblicati sul sito della Regione Lazio – Urbanistica e Territorio – Rigenerazione Urbana;

Attesa la propria competenza, ai sensi dell'art. 42 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, del Testo Unico;

Visti i pareri espressi in calce riportati, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U. approvato con D.lgs. n° 267/2000;

VISTO il Testo unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.;

VISTO il T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli resi per appello nominale

DELIBERA

1) Di adottare la individuazione degli ambiti territoriali urbani dove applicare l'art. 3 della legge regionale n° 7/2017, ai sensi dell'art. 1 comma 3 della legge regionale 2 luglio 1987 n° 36, nelle porzioni di territorio urbanizzate (così come definite dal comma 7 art. 1 della precitata legge), con le esclusioni previste dalla legge stessa, definiti nella Tavola Allegato 4 (**Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali sono applicabili gli artt. 2 e 3 della l.r. 7/2017**) e nelle tavole 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)** e Allegato 3 (**Individuazione delle esclusioni nelle porzioni di territorio urbanizzato**), insieme alla Relazione descrittiva (**Criteri per individuazione ambiti di cui all'art. 3 della legge regionale 7/2017**).

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

1. La città storica (Lenola centro);
2. Valle Bernardo;
3. Madonna del Latte;
4. Camposerianni;
5. Passignano;
6. Ambrifi;
7. Liverani;
8. Le strette

3) Di stabilire, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n° 7/2017, che nei predetti ambiti territoriali si interviene con le modalità di seguito riportate:

Allegato a1	
lett.	Modalità operative per l'applicazione dell'art. 3 della legge regionale n° 7/2017, negli ambiti territoriali urbani
a	Sui fabbricati legittimi o legittimati, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 380/2001, ove l'amministrazione comunale ne accerti l'esistenza dei presupposti, del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis dello stesso DPR 380/2001, come recepito dall'art. 1 ter della legge regionale n° 36/87, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntiva rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.
b	Che per gli interventi di cui sopra è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di seguito riportate: <ul style="list-style-type: none"> - residenziale, turistico – ricettivo, direzionale, servizio e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato; - produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.
c	Che, inoltre, è vietato il mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie (> mq. 250 ≤ mq. 2.500) e grandi (≥ mq. 2.500) strutture di vendita di cui all'art. 15, comma 1 lettere i) e l) della legge regionale 6 novembre 2019 n. 22 (Testo unico del commercio) e successive modifiche e integrazioni.
d	Che sensi del comma 5, dell'art. 8, della suddetta legge regionale n° 7/2017, le premialità previste si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali;

e	Dato atto che le disposizioni di cui all'art. 3 della legge regionale n° 7/2017 non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e, per quanto riguarda le zone omogenee E (zona "E" Agricola di P.R.G.), 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;
f	Preso atto che per l'attuazione degli interventi di cui alla predetta Legge Regionale si applicano le previsioni dell'art. 8 (Dotazioni territoriali e disposizioni comuni) della legge stessa;
g	Che, ai sensi dell'art. 8 della l.r. n° 7/2017, gli interventi di cui all'art. 3, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico, devono prevedere la cessione all'Amministrazione Comunale di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici n° 1444/1968; qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, ovvero, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a mq. 1000, gli standard dovuti possono essere monetizzati. L'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi previsti dalla legge n° 7/2017, sono utilizzati esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso, o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.
h	Che l'attuazione dell'intervento è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 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'art. 41 sexies della legge n° 1150/1942 e s.m.i.
i	Inoltre, per la ricostruzione degli edifici 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'art. 2 bis del DPR 380/2001, alle densità fondiari di cui all'art. 7 del D.M. 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'art. 8 del medesimo decreto. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla legge regionale n° 7/2017 nel caso dell'applicazione congiunta, ma non cumulativa, degli art. 4 e 6 della legge, fermo restando, comunque, che le premialità previste dalla legge regionale citata si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali;
l	Che, per l'attuazione della legge regionale n° 7/2017 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; per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $superficie = volume/3,20$ ovvero $volume = superficie \times 3,20$. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 e successive modifiche. 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. 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.

m	che, altresì, ai sensi dell'art 8 comma 10 della citata legge regionale n° 7/2017, gli interventi di modifica di destinazione d'uso determinano automaticamente la modifica 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. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla citata legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente;
n	Ritenuto, altresì, di individuare che solamente all'interno degli ambiti sarà favorita e consentita la delocalizzazione dei fabbricati o delle volumetrie esistenti;
o	Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi sono ammessi nel rispetto del PTPR e previa autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004, fatte salve le fattispecie di cui all'art. 149 dello stesso decreto ovvero quelle previste all'allegato A del DPR 31/2017

4) Di prendere atto che per l'attuazione degli interventi di cui alla predetta Legge Regionale si applicano le previsioni dell'art. 8 (Dotazioni territoriali e disposizioni comuni) della legge stessa;

5) Per le motivazioni meglio espresse in narrativa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

6) DI DARE ATTO che per quanto non espressamente previsto nella presente deliberazione si farà riferimento alle disposizioni di cui alla citata L.R. n. 7/2017 ed alla deliberazione di G. R. n. 867 del 19.12.2017 avente ad oggetto "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";

7) DI DEMANDARE al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale tutti gli adempimenti necessari e conseguenti alla adozione della presente deliberazione;

8) DI DARE ATTO che, relativamente agli aspetti procedurali, le presenti modifiche costituenti varianti semplificate, seguiranno le modalità di approvazione previste dall'art. 1, comma 3, della L.R. 36/1987 e di demandare all'Ufficio Comunale i conseguenti adempimenti in merito;

9)Di procedere alla pubblicazione del presente provvedimento per giorni 45, dando atto che è possibile presentare eventuali opposizioni e/o osservazioni nei successivi 45 giorni, e di trasmettere la presente deliberazione alla Regione Lazio nell'ambito del procedimento di cui all'art. 1, comma 3, della legge regionale 36/87 al fine di consentire eventuali osservazioni.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con successiva e separata votazione unanime favorevole con voti resi 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 FILIIPIS

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124, comma 1 d.lgs 18.08.2000 n. 267 è pubblicata all'albo pretorio n. reg. 344 dal 12 APR. 2023 al 27 MAG. 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

