

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria ed in prima convocazione

Seduta pubblica

OGGETTO:

INTEGRAZIONE ALLE NTA DEL PRG VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 3 DELLA L.R. 36/1987 PER RECEPIMENTO REVISIONE NORMATIVE DELLA L.R. N. 7 DEL 18.07.2017 RECANTE DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E IL RECUPERO EDILIZIO

L'anno duemiladiciannove addi ventotto del mese di Maggio 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 SEVERINO	SI		10. GUGLIETTA PASQUALINO	SI	
5. SIMONE MAURO	SI		11. IZZI PAOLA		SI
6. GUGLIETTA ANGELO	SI		12. PIETROSANTO CARLO	SI	
Tot.				13	

Partecipa il Segretario Comunale **Dott.ssa Maria Pia FIORE;**

Essendo legale il numero degli intervenuti, **assume la Presidenza il consigliere Guglietta Angelo** nella sua qualità di **Presidente del Consiglio** che dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato al posto n. 9 dell'ordine del giorno

Sono nominati scrutatori i Consiglieri **1. Nicelli Roberto**
2. Pietrosanto Carlo **3. Guglietta Alessio**

Sono presenti gli Assessori esterni: **Pannozzo Giulio e Marrocco Emilia**

Illustra l'argomento il Presidente del Consiglio Dott. Angelo Guglietta.

Uditi gli interventi dei **Consiglieri Comunali** 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 il Comune di Lenola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. **8749 del 24/10/1995**;

VISTA la Legge Regionale del Lazio 18.07.2017 n.7 avente ad oggetto "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";

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;

RILEVATO che gli obiettivi della Legge Regionale sopra citata 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;

CONSIDERATO che la citata legge regionale prevede la possibilità di eseguire "interventi urbanistici di tipo complesso" ed "interventi edilizi" quali:

1. "interventi urbanistici di tipo complesso" individuati all'art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana) della legge regionale: 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 dettati dalla l.r. n. 22/97 e dalla l.r. n. 36/87 nonché dalle disposizioni legislative correlate;

2. "interventi edilizi", quelli individuati dall'art. 3 (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio), dall'art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici), dall'art. 5 (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici) e dall'art. 6 (Interventi diretti): essi si attuano previa acquisizione del pertinente titolo abilitativo edilizio o, ove necessario, del Permesso di Costruire Convenzionato, in conformità alle disposizioni del d.p.r. n. 380/2001;

DATO ATTO, come disposto dall'art. 1 - comma 2 - della l.r. n. 7/2017 e con le precisazioni e chiarimenti di cui al punto 1 della Circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017, che gli interventi previsti dalla l.r. n. 7/2017:

sono consentiti esclusivamente:

- nelle porzioni di territorio urbanizzate, come definite dall'art. 1 – comma 7 – della medesima l.r. n. 7/2017, di seguito definite:

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;

- su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero per i quali intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria con le modalità di cui all'art. 6 della l.r. n. 1 su edifici legittimamente realizzati per i quali – tuttavia – risulti ancora in corso di efficacia un titolo abilitativo edilizio per il quale non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori ai sensi del d.p.r. n. 380/2001: in tale ipotesi gli interventi previsti dalla l.r. n. 7/2017 sono assentibili mediante variante ai titoli abilitativi edilizi rilasciati ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 ed i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l'intervento di cui alla l.r. n. 7/2017 devono essere quelli dell'edificio esistente e non quelli, eventualmente differenti, derivanti dal titolo abilitativo in essere;

non sono consentiti:

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

- nelle aree naturali protette (ossia nella parte del territorio comunale ricadente entro il perimetro del "Parco Regionale dei Monti Aurunci e degli Ausoni"), ad esclusione delle zone individuate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) come "Paesaggio degli insediamenti urbani" ed a condizione che gli interventi da realizzare non contrastino con la normativa prevista nel piano di assetto del Parco approvato ovvero con la normativa di salvaguardia di cui alla l.r. n. 29/1997 in forza della quale, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti urbani", la legge regionale n. 7/2017 si applica con le modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'art. 8 della l.r. n. 29/1997 in relazione alla zona omogenea individuata dal P.R.G. per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- nelle zone agricole (zone omogenee E di cui al D.M. n. 1444/68), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti urbani" e come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" (zone urbanizzate) e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. n. 22/1997, con l'ulteriore precisazione che nelle medesime "zone omogenee E" sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 6 della l.r. n.7/2017 (Interventi diretti) per i quali, tuttavia, sussiste l'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso in essere dell'edificio, legittimo o legittimato, sul quale si interviene;

Gli interventi previsti dovranno essere realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale e, per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, gli interventi di cui alla legge regionale in argomento sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del menzionato d.lgs. n. 42/2004, fatto salvo quanto previsto

dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al d.p.r. n. 31/2017

(Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata);

ATTESO che:

- **l'art. 2 della l.r. n. 7/2017** (Programmi di rigenerazione urbana) stabilisce che le Amministrazioni comunali individuino all'interno delle porzioni di territorio urbanizzato gli ambiti ove consentire interventi di natura urbanistica, esaminando e valutando specifici "programmi di rigenerazione urbana" costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio economici volti a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado e il recupero e la riqualificazione di ambiti, complessi edilizi ed edifici dismessi o inutilizzati;
- **l'art. 3 della l.r. n. 7/2017** (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio) consente, in determinati ambiti territoriali individuati dal Consiglio comunale con deliberazioni da approvare ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n. 36/1987, sia per iniziativa pubblica che privata, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, anche con cambio delle destinazioni d'uso, con il riconoscimento di premialità volumetrica o di superficie lorda rispetto a quelle preesistenti nella misura massima **del 30%**. Tali disposizioni non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R.;
- **l'art. 4 della l.r. n. 7/2017** (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) prevede che i comuni, con apposita deliberazione di Consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987, possono inserire nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. n. 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. n. 380/2001 con esclusione di quella rurale. Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici

dal P.T.P.R. e nelle zone omogenee "D" di cui al D.M. n. 1444/1968 possono essere limitati gli interventi previsti dal presente articolo; sono escluse le medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24 comma 1 lettera "c" della Legge Regionale n. 33/99;

- **l'art. 5 della l.r. n. 7/2017** (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici) prevede che i comuni, con deliberazione di Consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1 comma 3 della L.R. n. 36/1987, possono inserire nei propri strumenti urbanistici generali vigenti la possibilità di realizzare interventi di ampliamento del 20% della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento **massimo di 70 mq di superficie**, con esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R.; tali interventi sono consentiti negli edifici a destinazione residenziale ricadenti in zona agricola;

- **l'art. 6 della l.r. n. 7/2017** (Interventi diretti) consente sempre, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo, interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incrementi fino al 20% della volumetria o delle superficie lorda esistente, ad eccezione degli **edifici produttivi** per i quali l'incremento massimo consentito **non può superare il 10 %** della superficie coperta. Sono consentiti cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni previste dal P.R.G. vigente nonché all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23 ter del d.p.r. n. 380/2001. **Tali disposizioni non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R., così come il cambio di destinazione d'uso non è consentito nelle zone omogenee agricole "E";**

- **l'art. 7 della l.r. n. 7/2017** (Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato) stabilisce che per gli interventi previsti dalla Legge n. 7/2017 sia consentita la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici, attraverso l'acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. n. 380/2001 come recepito dall'art. 1 ter della l.r. n. 36/87;

- **l'art. 8 della l.r. n. 7/2017** (Dotazioni territoriali e disposizioni comuni) stabilisce altresì condizioni circa l'applicazione ed attuazione della citata Legge Regionale n. 7/2017;

EVIDENZIATO che le aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana costituiscono ambiti prioritari per l'attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 2 della l.r. n. 7/2017 nelle porzioni di territorio urbanizzate, così come definite all'art.1 della citata legge, comma 7, sono consentiti, su proposta dei privati ed anche attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici, programmi di rigenerazione urbana da attuarsi attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla l.r. 22/1997;

ATTESO che in relazione alle norme di natura edilizia di cui agli **artt. 3, 4 e 5** della l.r. n. 7/2017 il Comune, con una o più deliberazioni del Consiglio Comunale, 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;

RITENUTO importante ed utile esplicitare gli aspetti generali della legge regionale in argomento, che il comune di Lenola intende recepire integralmente, al fine di favorire la massima divulgazione delle opportunità che essa offre;

ATTESA la propria competenza, ai sensi dell'art. 42 del decreto legislativo n. 267/2000;

TENUTO CONTO che il presente atto non prevede impegno di spesa;

RITENUTO, con riferimento alle disposizioni dell'art. 12 – comma 1 – del d.p.r. n. 380/2001, che in relazione all'applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato la pianificazione

comunale debba dare precise indicazioni specificando le ipotesi in cui è possibile ricorrere a tale istituto e ciò anche al fine di dare attuazione alle previsioni della L.R. n. 7/2017.

RITENUTO, di dover provvedere in merito;

Visto il Verbale della Commissione Consiliare Permanente D (LL.PP.-Urbanistica-Edilizia Privata-usi Civici- Assetto e/o gestione territorio- Demanio- Edilizia Scolastica- Patrimonio) n. 4 del 24.05.2019 con espresso parere favorevole;

VISTI e richiamati i contenuti :

- a) del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G), approvato con Delibera della Giunta Regionale n. **8749 del 24/10/1995** e della relativa zonizzazione;
- b) del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) Ambito n. 13, approvato con L. r. n. 24/98 e s.m.i.;
- c) del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) , adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della citata legge regionale sul paesaggio n. 24/98;
- d) della L.R. n. 29 del 06 ottobre 1997, istitutiva del Parco Regionale dei Monti Aurunci , e del relativo Piano di Assetto adottato nel 2005, non ancora approvato;
- e) della L.R. n. 21 del 04 dicembre 2008 , istitutiva del Parco Regionale dei Monti Ausoni e del Lago di Fondi , e del relativo Piano di Assetto adottato nel 2005, non ancora approvato

VISTI

- la l.r. n. 7 del 18 luglio 2017;
- il vigente PRG;
- la l.r. n. 36/1987 e ss.mm.ii.;
- il d.p.r. n. 380/201 e ss.mm.ii.;
- il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.,
- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento del Consiglio comunale;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 18 agosto 2000, n.267 ess.mm.ii., all'art. 49, co. 1, e all'art. 151, co. 4;

Dopo ampia discussione, il Presidente prende atto di proporre, come previsto dalla L.R. n. 7/2017, di produrre tre delibere di consiglio comunale separate nel merito degli artt.3, 4 e 5;

Il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione che, viene approvata all'unanimità dei presenti.

D E L I B E R A

Poste le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto;

Il Consiglio Comunale si riserva di produrre tre delibere separate, come previsto dalla L.R. 7/2017 nel merito degli artt. 3,4 e 5;

D E L I B E R A

Con separata e medesima votazione dichiara il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.

Letto e approvato

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

F.to GUGLIETTA ANGELO

IL SEGRETARIO CAPO

F.to MARIA PIA FIORE

Per copia conforme ad uso amministrativo

Lì, 28/05/2019



IL SEGRETARIO CAPO

MARIA PIA FIORE

Maria Pia Fiore

Si certifica che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune n.reg. 502 dal **03 LUG, 2019** vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Lì,

03 LUG, 2019

IL SEGRETARIO CAPO

F.to MARIA PIA FIORE

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

Lì, 28/05/2019

IL SEGRETARIO CAPO

F.to MARIA PIA FIORE

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

Lì, 28/05/2019

IL RESPONSABILE

F.to Francesco Paolo Zannella

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

Lì,

IL RESPONSABILE

F.to

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

Lì,

IL RESPONSABILE