



CITTÀ DI PALESTRINA
CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

| | |
|---|--|
| Atto n. 35 Data 05.08.2021 | Oggetto: Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7, art. 4 - "Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici". Variante all'NTA della Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici: introduzione dell'art. 60 - "Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017". Recepimento/Controdeduzioni alle Osservazioni espresse dalla Regione Lazio e Approvazione ai sensi dell'art. 1, c.3 della L.R. 36/1987. |
|---|--|

L'anno duemilaventuno addì cinque del mese di agosto alle ore 18:00 nella sala delle adunanze consiliari, convocato con inviti scritti recapitati a termine di legge si è riunito, in seduta ordinaria, in prima convocazione, il Consiglio Comunale del quale sono componenti i Sigg. :

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Moretti Mario Sindaco | 9. Marcellitto Giorgio |
| 2. Coccia Simone Presidente del Consiglio Comunale | 10. Mattei Matteo |
| 3. Briccetti Augusto | 11. Petronzi Matteo |
| 4. De Rose Cinzia | 12. Rosicarelli Laura |
| 5. Fatello Emiliano | 13. Rosicarelli Ludovico |
| 6. Franciosi Settimio | 14. Rossi Andrea |
| 7. Magliocchetti Manuel | 15. Sabelli Lino |
| 8. Mancini Roberto | 16. Stazi Beatrice |
| | 17. Turianelli Chiara |

Presenti, al momento della votazione n. 14

Assenti i Sigg.ri consiglieri: Briccetti, Stazi, Turianelli

Sono presenti il Sindaco e gli Assessori: Faraglia, Federici, Pantoni, Valente

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale Sig. Simone Coccia

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Giuditta Silvia Liantonio

Verificato che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare, il Presidente dichiara aperta l'adunanza.

In prosecuzione di seduta il Presidente accerta che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare.

Durante la seduta sono stati nominati scrutatori i Sigg. Mattei, Franciosi, Sabelli

Su proposta di

Premesso che sulla presente proposta sono stati acquisiti i pareri dei funzionari Responsabili dei Servizi ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i. (Allegato A).

IL CONSIGLIO COMUNALE

- PREMESSO che la pianificazione urbanistica comunale generale è regolamentata:
- dal Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale del Lazio 4.339 del 8 ottobre 1979;
 - dalla Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici approvata con delibera di Giunta Regionale del Lazio 687 del 14 ottobre 2014.
- VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale del 19.03.2021, n. 4 con la quale è stata adottata la Variante al Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione di PRG consistente nella introduzione dell'art. 60 - *Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017*, quale recepimento delle disposizioni contenute nella L.R. 7/2017 all'articolo 4.
- CONSIDERATO che la DCC n. 4/2021, unitamente alla relata di pubblicazione ed attestazione relativa al mancato ricevimento di osservazioni e opposizioni a quanto adottato, con nota prot. 10932 del 28.05.2021 è stata trasmessa alla Regione Lazio, che l'ha acquisita al Registro Ufficiale con il n. 479009 del 28.05.2021, al fine di produrre le proprie osservazioni entro 30 giorni;
- VISTA la nota n. 581045 del 05.07.2021 allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale, acquisita al Protocollo Generale di questo Ente al n. 13545 del 05.07.2021, con la quale la Regione Lazio ha trasmesso le proprie osservazioni ai sensi dell'art. 1, c.3 della L.R. 36/1987 che di seguito si riportano:

| | |
|---|---|
| <i>L'articolo appare formulato correttamente tenendo conto delle disposizioni della legge e delle precisazioni sia della Circolare che delle Linee Guida, tuttavia, alcuni commi dovranno essere integrati come sotto riportato al fine di un corretto allineamento con le disposizioni di legge.</i> | |
| <i>Comma 6. lettera c)</i> | <i>va precisato, come riportato nella circolare che: "La legge infatti deve ritenersi senz'altro applicabile in presenza di titoli per i quali non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori nel caso in cui essi siano relativi ad edifici già realizzati e dunque esistenti. Naturalmente, in tali ipotesi, assentibili mediante variante a tali titoli ai sensi del d.p.r. 380/2001, i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l'intervento di cui alla L.R. 7/2017 devono essere quelli dell'edificio esistente e non quelli eventualmente differenti derivanti dal titolo in essere".</i> |
| <i>Comma 12.</i> | <i>La definizione inserita in questo comma non è contenuta nella</i> |

| | |
|-------------------------|---|
| | <p><i>lr né tantomeno nella circolare esplicativa. Tuttavia, al fine di intervenire si edifici legittimi o legittimati è opportuno fare riferimento al comma 1 bis dell'art. 9 bis del Dpr 380/2001 che così dispone: 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.</i></p> |
| <p><i>Comma 17.</i></p> | <p><i>Il testo di questo comma va sostituito con quanto riportato al comma 3 dell'art. 8 della lr 7/2017 ossia: "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. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge".</i></p> |
| <p><i>Comma 19.</i></p> | <p><i>Questo comma afferisce agli interventi da realizzarsi all'interno del Centro Storico. Si rammenta che:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- il Centro Storico di questo Comune è normato dal Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 23.02.1996;</i> <i>- per il Centro Storico può trovare applicazione la lr n. 9 del 14.08.2017, art. 17 commi 33 e 34 afferente alla riqualificazione architettonica ed ambientale, adeguamento sismico ed</i> |

| | |
|--|--|
| | <p>efficientamento energetico.</p> <p>Quanto sopra è necessario per coordinare gli interventi all'interno del Centro Storico, come richiamato nella Circolare Esplicativa.</p> |
| Comma 22. | <p>Questo comma afferisce agli interventi da realizzarsi all'interno delle Zone D.</p> <p>Per la categoria Commerciale si segnala che la condizione: "la superficie oggetto di cambio d'uso, sommata a quella eventualmente già avente destinazione commerciale, non superi il limite del 30% della superficie coperta per ogni singola unità immobiliare", appare più una norma ordinaria e non afferente alle finalità della legge in argomento che a seguito di intervento di recupero dell'immobile possono consentire il cambio d'uso tra le categorie funzionali e la mera percentuale può ostacolare l'intervento invece che promuoverlo.</p> |
| Comma 23. | <p>Questo comma afferisce agli interventi da realizzarsi all'interno delle zone E -Agricole.</p> <p>Per la categoria Commerciale si segnala che la condizione: "limitatamente alla realizzazione di negozi aziendali all'interno della categoria degli esercizi di vicinato, destinati alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola", è pleonastica e va eliminata in quanto all'interno delle aziende agricole regolarmente costituite è consentito questo tipo di esercizio.</p> |
| Comma 25. | <p>Questo comma afferisce agli interventi da realizzarsi all'interno delle zone O –Nuclei Sorti Spontaneamente da recuperare ai fini urbanistici.</p> <p>Anche in questo caso per le categorie Produttiva e Direzionale si segnala che la condizione: "la superficie oggetto di cambio d'uso non superi il limite del 30% della superficie coperta per ogni singola unità immobiliare" può ostacolare l'intervento invece che promuoverlo.</p> |
| <p>Al fine di completare l'articolato proposto si propone di aggiungere i commi 27, 28 e 29, afferenti all'art. 8 della Lr 7/2017 in cui:</p> <p>il comma 27 contiene quanto riportato nel c. 6</p> <p>il comma 28 contiene quanto riportato nel c. 10</p> <p>il comma 29 contiene quanto riportato nel c. 10.</p> | |
| Comma 27. | <p>Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, 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</p> |

| | |
|------------------|--|
| | <i>(Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).</i> |
| <i>Comma 28.</i> | <i>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.</i> |
| <i>Comma 29.</i> | <i>Con cadenza quinquennale, a seguito dell'approvazione dei progetti di cui sopra, è necessario procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico generale, ai sensi del comma 10 dell'art. 8 della Lr 7/2017.</i> |

VISTO l'art. 1, c. 3 della L.R. 36/1987 e quanto disposto al punto 2 della determinazione regionale n. G18248 del 20 dicembre 2019 *"Le linee guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione delle disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio"* secondo il quale: *"[...] con il provvedimento di approvazione il comune decide sulle osservazioni/opposizioni pervenute e si pronuncia sulle osservazioni regionali"*.

RILEVATO che, come attestato dal I Dipartimento – Amministrativo con nota prot. 10799 del 27.05.2021, non sono pervenute osservazioni da parte di privati a seguito della pubblicazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 4/2021 e, pertanto, il comune è chiamato a pronunciarsi sulle sole osservazioni regionali.

CONSIDERATO che il Comune con nota prot. 22535 del 27.10.2020 ha richiesto alla Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Servizio "Ufficio speciale per la Rigenerazione Urbana", un parere in merito alla applicazione dell'art. 4 della L.R. 7/2017 con particolare riferimento alla *"possibilità per l'amministrazione comunale, nel redigere la deliberazione prevista da tale norma, di escludere ovvero limitare i cambi di destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate dall'art. 23ter del d.P.R. 380/2001"*.

VISTO il parere di merito espresso dalla Regione Lazio e trasmesso dalla stessa con nota prot. 986711 del 17.11.2020 (ns. prot. 24173 del 17.11.2020) con il quale la Regione ha ribadito che *"le amministrazioni comunali, nell'adottare le deliberazioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 hanno piena facoltà di individuare le categorie d'uso ammissibili per ciascuna zona omogenea del territorio comunale"*.

CONSIDERATO che questa Amministrazione Comunale intende dare riscontro alle osservazioni regionali pronunciandosi per tanto sulle stesse recependone i contenuti a meno di quanto osservato in merito ai commi 22 e 25 dell'art. 60 adottato con DCC n. 4/2021.

RITENUTO opportuno, alla luce del parere espresso dalla Regione Lazio sopra richiamato, mantenere i contenuti del comma 22 e del comma 25 dell'art. 60 così come adottati con DCC n. 4/2021 e di seguito riportati:

| | |
|-----------|--|
| 22 | <p>Nelle zone D – Insedimenti Industriali ed Artigianali di cui all'art. 29 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none">- produttiva e direzionale;- commerciale: con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. all'art. 15, lett. i) e lett. l) della L.R. n. 22 del 6.11.2019. Testo Unico del Commercio (ex art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della L.R. n. 33/99) e a condizione che la superficie oggetto di cambio d'uso, sommata a quella eventualmente già avente destinazione commerciale, non superi il limite del 30% della superficie coperta dell'edificio. |
| 25 | <p>Nelle zone O – Nuclei Sorti Spontaneamente di cui all'art. 34 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none">- residenziale;- turistico-ricettiva: con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;- produttiva e direzionale: a condizione che la superficie oggetto di cambio d'uso non superi il limite del 30% della superficie coperta dell'edificio;- commerciale: con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. all'art. 15, lett. i) e lett. l) della L.R. n. 22 del 6.11.2019. Testo Unico del Commercio (ex art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della L.R. n. 33/99). |

RITENUTO necessario procedere all'inserimento del nuovo articolo all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici approvata con delibera di Giunta Regionale del Lazio 687 del

14 ottobre 2014, e adeguarne i contenuti alle osservazioni regionali recepite e come sopra controdedotte, a seguito delle quali il disposto del nuovo articolato risulta integrato e modificato come di seguito riportato:

| Art. 60 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017 | |
|---|--|
| 1 | <p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intende recepire i contenuti dell'art. 4 della L.R. 7/2017 perseguendo le finalità indicate nell'art. 1 della medesima Legge Regionale con particolare riferimento a quelle contenute nei punti di seguito riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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. |
| 2 | <p>Al fine di perseguire le finalità di cui all'art. 1 della L.R. 7/2017, con particolare riferimento a quelle di cui al comma 1 del presente articolo, sono consentiti 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 DPR 380/2001 con esclusione di quella rurale.</p> |
| 3 | <p>Tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale, dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e dal presente articolo.</p> |
| 4 | <p>Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo si assume quanto disposto dal "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017 (Regolamento Edilizio Tipo).</p> |
| 5 | <p>Gli interventi di cui al presente articolo <u>sono consentiti esclusivamente</u> nelle porzioni di territorio urbanizzate, come definite dall'art. 1, comma 7 - della medesima L.R. n. 7/2017, ossia:</p> |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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; - la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici; - le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati. |
| 6 | <p>Le disposizioni di cui al presente articolo <u>si applicano</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) agli edifici legittimamente realizzati ossia per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del DPR 380/2001; b) agli edifici 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); c) agli edifici già realizzati e dunque esistenti, in presenza di titoli ancora efficaci per i quali non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori. In tali ipotesi, assentibili mediante variante a tali titoli ai sensi del d.p.r. 380/2001, i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l'intervento di cui al presente articolo devono essere quelli dell'edificio esistente e non quelli eventualmente differenti derivanti dal titolo in essere. |
| 7 | <p>Gli interventi di cui al presente articolo <u>non sono consentiti</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 dal PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale come “Paesaggio degli insediamenti urbani” ed a condizione che gli interventi da realizzare non contrastino con la normativa prevista nei piani di assetto approvati o con la normativa di salvaguardia di cui alla L.R. n. 29/1997 in forza della quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come “Paesaggio degli insediamenti urbani”, la L.R. 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; c) nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al DM n. 1444/68), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR “Paesaggio degli insediamenti urbani” e “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione”. |

| | |
|----|---|
| 8 | Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1, lettere b) e c) della L.R. 33/1999 (sostituita dalla L.R. 22/2019). |
| 9 | Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte 2 - Titolo 1 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 smi, qualora attuati con intervento di demolizione e ricostruzione. |
| 10 | 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 smi, 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 smi, 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) |
| 11 | <p>Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permesso di Costruire (PdC) di cui all'art. 10 del DPR 380/01; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui all'art. 19 della L. 241/1990 come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del DPR 380/01, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo in alternativa alla acquisizione del permesso di costruire; - Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) di cui all'art. 28 bis del DPR 380/01 così come recepito dall'art. 1 ter della L.R. 36/1987. Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato sulla base di un progetto unitario. |
| 12 | Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. |

| | |
|-----------|--|
| | <p>Le disposizioni</p> <p>di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia, come previsto al comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001.</p> |
| 13 | <p>Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <p>a) è possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli interventi consentiti dal presente articolo con quelli previsti dall'art. 6 della L.R. n. 7/2017 purché gli effetti non si cumulino tra di loro, dovendosi ritenere consentita la possibilità di 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;</p> <p>b) l'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi del presente articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 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> |
| 14 | <p>Gli interventi del presente articolo, nel caso determinino 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 al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.</p> |
| 15 | <p>Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, sarà consentita la loro monetizzazione. Altresì sarà possibile -in questo Comune con popolazione residente pari a 21.995 abitanti (dati ISTAT al 01.01.2021), inferiore a 40 mila abitanti- consentire la monetizzazione degli standard qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq. 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 DPR 380/2001 relativo ai parametri che determinano la quota di standard urbanistici non reperiti, fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente deliberate dall'Amministrazione. Se la dotazione di aree a standard dovuti dovesse risultare superiore a 500 mq non è prevista la possibilità della monetizzazione e pertanto, in assenza di reperimento delle aree a standard necessarie, l'istanza sarà dichiarata non ammissibile.</p> |
| 16 | <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 DPR 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché alla dotazione di parcheggi</p> |

| | |
|----|---|
| | di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica) e successive modifiche. |
| 17 | Nel caso di interventi di cui al presente articolo attuati con demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente 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 fondiarie 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. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla legge regionale 7 del 18 luglio 2017. |
| 18 | <p>Per l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo 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>Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie = volume/3,2 ovvero volume = superficie x 3,2. 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>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>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> |
| 19 | <p>Nelle zone B – Completamento Saturato di cui agli all'art. 27 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; |

| | |
|-----------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - turistico-ricettiva: con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta; - produttiva e direzionale: limitatamente, per la categoria produttiva, a quelle attività finalizzate alla produzione di beni o servizi nonché alla trasformazione di beni e materiali che siano compatibili con la residenza e per i quali siano attestabili: modeste emissioni in atmosfera, emissioni rumorose conformi alle misure standard di qualità della zona, che non producono rifiuti putrescibili, rifiuti speciali o speciali pericolosi con necessità di deposito preliminare e messa in riserva, che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante. - commerciale: con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. all'art. 15, lett. i) e lett. l) della L.R. n. 22 del 6.11.2019. Testo Unico del Commercio (ex art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della L.R. n. 33/99). |
| 20 | <p>Nelle zone C – Espansione di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - turistico-ricettiva: con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta; - produttiva e direzionale: limitatamente, per la categoria produttiva, a quelle attività finalizzate alla produzione di beni o servizi nonché alla trasformazione di beni e materiali che siano compatibili con la residenza e per i quali siano attestabili: modeste emissioni in atmosfera, emissioni rumorose conformi alle misure standard di qualità della zona, che non producono rifiuti putrescibili, rifiuti speciali o speciali pericolosi con necessità di deposito preliminare e messa in riserva, che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante; - commerciale: con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. all'art. 15, lett. i) e lett. l) della L.R. n. 22 del 6.11.2019. Testo Unico del Commercio (ex art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della L.R. n. 33/99). |
| 21 | <p>Nelle zone D – Insediamenti Industriali ed Artigianali di cui all'art. 29 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> |

| | |
|-----------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - produttiva e direzionale; - commerciale: con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. all'art. 15, lett. i) e lett. l) della L.R. n. 22 del 6.11.2019. Testo Unico del Commercio (ex art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della L.R. n. 33/99) e a condizione che la superficie oggetto di cambio d'uso, sommata a quella eventualmente già avente destinazione commerciale, non superi il limite del 30% della superficie coperta dell'edificio. |
| 22 | <p>Nelle zone E – Agricola di cui all'art. 30 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - turistico-ricettiva: limitatamente alle attività previste dalla legge regionale 14/2006; <p><u>Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione d'uso agricola e/o rurale per i quali sono consentite le sole destinazioni d'uso agricole e/o rurale in conformità alle disposizioni della L.R. 38/99.</u></p> |
| 23 | <p>Nelle zone G – Servizi Privati di cui all'art. 32 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - turistico-ricettiva: con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta; - produttiva e direzionale; - commerciale: con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. all'art. 15, lett. i) e lett. l) della L.R. n. 22 del 6.11.2019. Testo Unico del Commercio (ex art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della L.R. n. 33/99). |
| 24 | <p>Nelle zone O – Nuclei Sorti Spontaneamente di cui all'art. 34 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> |

| | |
|-----------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - turistico-ricettiva: con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta; - produttiva e direzionale: a condizione che la superficie oggetto di cambio d'uso non superi il limite del 30% della superficie coperta dell'edificio; - commerciale: con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. all'art. 15, lett. i) e lett. l) della L.R. n. 22 del 6.11.2019. Testo Unico del Commercio (ex art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della L.R. n. 33/99). |
| 25 | Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nei commi precedenti si intendono automaticamente recepite nel presente articolo. |
| 26 | Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, 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) |
| 27 | 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. |
| 28 | Con cadenza quinquennale, a seguito dell'approvazione dei progetti di cui sopra, è necessario procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico generale, ai sensi del comma 10 dell'art. 8 della L.R. 7/2017. |

- SENTITA la Commissione Consiliare Permanente Urbanistica, Lavori Pubblici, Assetto Territorio, Parcheggi, TUSL D.Lgs. 81/2018, Trasporti, Viabilità ed Ambiente nella seduta del 27.04.2021.
- VISTA la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42 comma 2 lettera b) del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i. e dell'articolo 1 comma 3 della Legge Regionale 36 del 2 luglio 1987 e s.m.i.;
- RITENUTO di approvare l'art. 60 – *Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017*, adeguato alle osservazioni espresse dalla Regione Lazio, da introdurre nelle Norme Tecniche di Attuazione della Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici approvata con delibera di Giunta Regionale del Lazio 687 del 14 ottobre 2014, in attuazione dell'articolo 5 della Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i.

VISTA la Legge 1150 del 17 agosto 1942 e s.m.i.;

VISTO il DM 1444 del 2 aprile 1968 e s.m.i.;

VISTA la Legge 765 del 6 agosto 1967 e s.m.i.;

VISTA la Legge 865 del 22 ottobre 1971 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;

VISTA la Legge Regionale 36 del 2 luglio 1987 e s.m.i.;

VISTA la Legge Regionale 38 del 22 dicembre 1999 e s.m.i.;

VISTA la Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i.;

VISTA la Legge Regionale 22 del 6 novembre 2019 e s.m.i.;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 867 del 19 dicembre 2017;

VISTA la determinazione n. G18248 del 20 dicembre 2019 emanata dalla Regione Lazio – Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesaggistica e Urbanistica;

VISTA la Legge 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Decreto Sindacale n. 42 del 18 settembre 2020.

Con votazione legalmente espressa con voti 14 favorevoli, con voti 0 contrari e con voti 0 astenuti, resi per alzato di mano, su 14 Consiglieri Comunali presenti il Consiglio Comunale:

DELIBERA

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

- 1 di pronunciarsi sulle osservazioni espresse dalla Regione Lazio con nota n. 581045 del 05.07.2021 (ns. prot. 13545 del 05.07.2021) recependone i contenuti a meno di quanto osservato in merito ai commi 22 e 25 dell'art. 60 adottato con DCC n. 4/2021;
- 2 di mantenere i contenuti del comma 22 e del comma 25 dell'art. 60 così come adottati con DCC n. 4/2021, alla luce del parere espresso dalla Regione Lazio con nota prot. 986711 del 17.11.2020 relativo a preciso quesito posto da questa Amministrazione in merito alla applicazione dell'art. 4 della L.R. 7/2017;
- 3 di approvare, ai fini dell'applicazione dell'art. 4 – *Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici* della L.R. 7/2017, il testo dell'art. 60 - *Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017*, da aggiungere alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici, approvata con delibera di Giunta Regionale del Lazio 687 del 14 ottobre 2014, come di seguito riportato:

Art. 60 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017

| | |
|----------|---|
| 1 | <p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intende recepire i contenuti dell'art. 4 della L.R. 7/2017 perseguendo le finalità indicate nell'art. 1 della medesima Legge Regionale con particolare riferimento a quelle contenute nei punti di seguito riportati:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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;- 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. |
| 2 | <p>Al fine di perseguire le finalità di cui all'art. 1 della L.R. 7/2017, con particolare riferimento a quelle di cui al comma 1 del presente articolo, sono consentiti 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 DPR 380/2001 con esclusione di quella rurale.</p> |
| 3 | <p>Tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale, dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e dal presente articolo.</p> |
| 4 | <p>Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo si assume quanto disposto dal "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017 (Regolamento Edilizio Tipo).</p> |
| 5 | <p>Gli interventi di cui al presente articolo <u>sono consentiti esclusivamente</u> nelle porzioni di territorio urbanizzate, come definite dall'art. 1, comma 7 – della medesima L.R. n. 7/2017, ossia:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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;- la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;- le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli |

| | |
|----|--|
| | strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati. |
| 6 | <p>Le disposizioni di cui al presente articolo <u>si applicano</u>:</p> <p>a) agli edifici legittimamente realizzati ossia per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del DPR 380/2001;</p> <p>b) agli edifici 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);</p> <p>c) agli edifici già realizzati e dunque esistenti, in presenza di titoli ancora efficaci per i quali non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori. In tali ipotesi, assentibili mediante variante a tali titoli ai sensi del d.p.r. 380/2001, i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l'intervento di cui al presente articolo devono essere quelli dell'edificio esistente e non quelli eventualmente differenti derivanti dal titolo in essere.</p> |
| 7 | <p>Gli interventi di cui al presente articolo <u>non sono consentiti</u>:</p> <p>a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</p> <p>b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate dal PTPR –Piano Territoriale Paesistico Regionale come “Paesaggio degli insediamenti urbani” ed a condizione che gli interventi da realizzare non contrastino con la normativa prevista nei piani di assetto approvati o con la normativa di salvaguardia di cui alla L.R. n. 29/1997 in forza della quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come “Paesaggio degli insediamenti urbani”, la L.R. 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;</p> <p>c) nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al DM n. 1444/68), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR “Paesaggio degli insediamenti urbani” e “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione”.</p> |
| 8 | Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1, lettere b) e c) della L.R. 33/1999 (sostituita dalla L.R. 22/2019). |
| 9 | Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte 2 - Titolo 1 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 smi, qualora attuati con intervento di demolizione e ricostruzione. |
| 10 | Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto |

| | |
|-----------|---|
| | <p>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 smi, 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 smi, 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> |
| 11 | <p>Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permesso di Costruire (PdC) di cui all'art. 10 del DPR 380/01; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui all'art. 19 della L. 241/1990 come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del DPR 380/01, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo in alternativa alla acquisizione del permesso di costruire; - Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) di cui all'art. 28 bis del DPR 380/01 così come recepito dall'art. 1 ter della L.R. 36/1987. Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato sulla base di un progetto unitario. |
| 12 | <p>Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni</p> <p>di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia, come previsto al comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001.</p> |
| 13 | <p>Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <p>a) è possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli interventi consentiti dal presente articolo con quelli previsti dall'art. 6 della L.R. n. 7/2017 purché gli effetti non si cumulino tra di loro, dovendosi ritenere consentita la possibilità di 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</p> |

| | |
|-----------|--|
| | <p>al presente articolo;</p> <p>b) l'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi del presente articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 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> |
| 14 | <p>Gli interventi del presente articolo, nel caso determinino 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 al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.</p> |
| 15 | <p>Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, sarà consentita la loro monetizzazione. Altresì sarà possibile -in questo Comune con popolazione residente pari a 21.995 abitanti (dati ISTAT al 01.01.2021), inferiore a 40 mila abitanti- consentire la monetizzazione degli standard qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq. 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 DPR 380/2001 relativo ai parametri che determinano la quota di standard urbanistici non reperiti, fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente deliberate dall'Amministrazione. Se la dotazione di aree a standard dovuti dovesse risultare superiore a 500 mq non è prevista la possibilità della monetizzazione e pertanto, in assenza di reperimento delle aree a standard necessarie, l'istanza sarà dichiarata non ammissibile.</p> |
| 16 | <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 DPR 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica) e successive modifiche.</p> |
| 17 | <p>Nel caso di interventi di cui al presente articolo attuati con demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente 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 fondiaria 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. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla legge regionale 7 del 18 luglio 2017.</p> |
| 18 | <p>Per l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo 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>Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie =</p> |

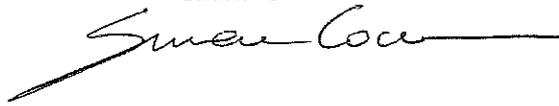
| | |
|------------------|--|
| | <p>volume/3,2 ovvero volume = superficie x 3,2. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche.</p> <p>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>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> |
| <p>19</p> | <p>Nelle zone B – Completamento Saturo di cui agli all'art. 27 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> – residenziale; – turistico-ricettiva: con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta; – produttiva e direzionale: limitatamente, per la categoria produttiva, a quelle attività finalizzate alla produzione di beni o servizi nonché alla trasformazione di beni e materiali che siano compatibili con la residenza e per i quali siano attestabili: modeste emissioni in atmosfera, emissioni rumorose conformi alle misure standard di qualità della zona, che non producono rifiuti putrescibili, rifiuti speciali o speciali pericolosi con necessità di deposito preliminare e messa in riserva, che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante. – commerciale: con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. all'art. 15, lett. i) e lett. l) della L.R. n. 22 del 6.11.2019. Testo Unico del Commercio (ex art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della L.R. n. 33/99). |
| <p>20</p> | <p>Nelle zone C – Espansione di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> – residenziale; – turistico-ricettiva: con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta; |

| | |
|----|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - produttiva e direzionale: limitatamente, per la categoria produttiva, a quelle attività finalizzate alla produzione di beni o servizi nonché alla trasformazione di beni e materiali che siano compatibili con la residenza e per i quali siano attestabili: modeste emissioni in atmosfera, emissioni rumorose conformi alle misure standard di qualità della zona, che non producono rifiuti putrescibili, rifiuti speciali o speciali pericolosi con necessità di deposito preliminare e messa in riserva, che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante; - commerciale: con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. all'art. 15, lett. i) e lett. l) della L.R. n. 22 del 6.11.2019. Testo Unico del Commercio (ex art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della L.R. n. 33/99). |
| 21 | <p>Nelle zone D – Insedimenti Industriali ed Artigianali di cui all'art. 29 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - produttiva e direzionale; - commerciale: con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. all'art. 15, lett. i) e lett. l) della L.R. n. 22 del 6.11.2019. Testo Unico del Commercio (ex art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della L.R. n. 33/99) e a condizione che la superficie oggetto di cambio d'uso, sommata a quella eventualmente già avente destinazione commerciale, non superi il limite del 30% della superficie coperta dell'edificio. |
| 22 | <p>Nelle zone E – Agricola di cui all'art. 30 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - turistico-ricettiva: limitatamente alle attività previste dalla legge regionale 14/2006; <p><u>Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione d'uso agricola e/o rurale per i quali sono consentite le sole destinazioni d'uso agricole e/o rurale in conformità alle disposizioni della L.R. 38/99.</u></p> |
| 23 | <p>Nelle zone G – Servizi Privati di cui all'art. 32 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad</p> |

| | |
|----|---|
| | <p>un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> – residenziale; – turistico-ricettiva: con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta; – produttiva e direzionale; – commerciale: con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. all'art. 15, lett. i) e lett. l) della L.R. n. 22 del 6.11.2019. Testo Unico del Commercio (ex art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della L.R. n. 33/99). |
| 24 | <p>Nelle zone O – Nuclei Sorti Spontaneamente di cui all'art. 34 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> – residenziale; – turistico-ricettiva: con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta; – produttiva e direzionale: a condizione che la superficie oggetto di cambio d'uso non superi il limite del 30% della superficie coperta dell'edificio; – commerciale: con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. all'art. 15, lett. i) e lett. l) della L.R. n. 22 del 6.11.2019. Testo Unico del Commercio (ex art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della L.R. n. 33/99). |
| 25 | <p>Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nei commi precedenti si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.</p> |
| 26 | <p>Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, 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)</p> |
| 27 | <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> |
| 28 | <p>Con cadenza quinquennale, a seguito dell'approvazione dei progetti di cui sopra, è necessario procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico</p> |

Di quanto sopra è stato redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE
Simone Coccia



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Giuditta Silvia Liantonio



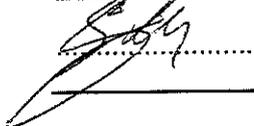


CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

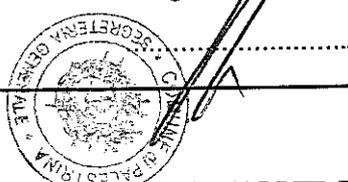
Copia del presente verbale è stato affisso all'albo
il 24 AGO 2021
per restarvi 15 giorni ai sensi di Legge.

Addi 24 AGO 2021

Il Messo Comunale



Il Segretario Generale



Copia del presente verbale è stato pubblicato
all'albo
E contro la stessa sono stati
presentati reclami.

Addi

Il Messo Comunale

.....

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale visti gli atti d'ufficio;

Vista la certificazione del Messo comunale;

ATTESTA

COMUNE DI PALESTRINA
Per copia conforme all'originale
per uso amministrativo.

Palestrina, il 24 AGO 2021

IL FUNZIONARIO
INCARICATO DAL SINDACO
Dott.ssa Giuditta Pinci



Che la presente deliberazione, pubblicata all'Albo Pretorio dal al
.....

come prescritto dall'art. 124 del D.Lgs. 267/2000

- è divenuta esecutiva il giorno _____;
- Perché dichiarata immediatamente esecutiva (art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000);
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000)

Palestrina, _____

Il Segretario Generale

| |
|--|
| generale, ai sensi del comma 10 dell'art. 8 della L.R. 7/2017. |
|--|

- 4 di trasmettere la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 1, c. 3 della L.R. 36/1987, alla Regione Lazio per il perfezionamento dell'iter procedurale e la conseguente efficacia di quanto deliberato;
- 5 di prendere atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 3 della L.R. 36/1987, il presente provvedimento di approvazione *"diviene efficace decorsi quindici giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti"* da parte della Regione Lazio.

Con separata votazione legalmente espressa con voti 14 favorevoli, con voti o contrari e con voti o astenuti, resi per alzato di mano, su 14 Consiglieri Comunali presenti il Consiglio Comunale:

DELIBERA

- 6 Di rendere la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

| | |
|-------------------------------|--|
| Atto n. 35 Data 05.08.2021 | Oggetto: Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7, art. 4 - "Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici". Variante alle NTA della Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici: introduzione dell'art. 60 - "Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017". Recepimento/Controdeduzioni alle Osservazioni espresse dalla Regione Lazio (nota protocollo n. 581045 del 05.07.2021) e Approvazione ai sensi dell'art. 1, c.3 della L.R. 36/1987. |
|-------------------------------|--|

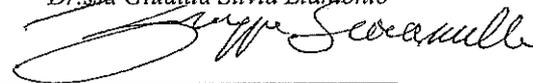
PARERI ESPRESSI AI SENSI DELL'ART.49 DEL T.U. DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI APPROVATO CON IL D.LGS 18.08.2000 N. 267.

Parere in ordine alla sola regolarità tecnica :

- Favorevole
 Non favorevole

data, 30/07/2021

 Il Responsabile del Dipartimento
 Dr.ssa Giuditta Silvia Liantonio



Parere in ordine alla sola regolarità finanziaria :

- Favorevole
 Non favorevole

COPERTURA FINANZIARIA

| Titolo | Funzione | Servizio | Intervento | Capitolo |
|--------|----------|----------|------------|----------|
| | | | | |

competenza

data, 30/07/2021

 Il Responsabile del Dipartimento
 Dott. Innocenzio Martani

