



COMUNE DI COLONNA

Città Metropolitana di Roma Capitale
00030 - PIAZZA VITTORIO EMANUELE II, 5

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

DELIBERAZIONE N. 20 DEL 29/04/2021

OGGETTO: Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizione per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) Articolo 4 - Disposizioni attuative di competenza comunale e adozione variante alle N.T.A del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.1, comma 3 della L.R. n.36/1987 e ss.mm.e ii.

L'anno **2021**, il giorno **ventinove** del mese di **Aprile** alle ore **09:30**, nella sala adunanze consiliari convocato per disposizione del Sindaco, con avvisi inviati all'indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC) di ciascun Consigliere, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta **Ordinaria Pubblica** di **Prima** convocazione.

Sono convenuti i Signori Consiglieri:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
GIULIANI FAUSTO	PRESENTE	ABBALLE DAMIANO	PRESENTE
BARTOLI RICCARDO	PRESENTE	CASCIA GIORGIO	PRESENTE
SANTORO VINCENZO	PRESENTE	POCHESCI FABIO	PRESENTE
CAPPELLINI MARCO	PRESENTE	ROMAGNOLI CRISTIAN	PRESENTE
QUAGLIA SERENA	PRESENTE	GELPI ALESSANDRO	ASSENTE
DEL SIGNORE ELEONORA	PRESENTE	PERFILI SARA	ASSENTE
DE FILIPPIS VALERIA	PRESENTE		

Totale Presenti 11 Totale Assenti 2

Essendo legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale

- Presiede il Signor **FAUSTO GIULIANI** nella sua qualità di Presidente
- Assiste **DOT.TSA ROSA MARIANI** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

La seduta è pubblica.

- Nominati scrutatori i Signori:

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della deliberazione:

Il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, ove richiesto e/o previsto dalla normativa vigente, esprime parere favorevole;

Il Sindaco **Fausto Giuliani** introduce il tredicesimo punto iscritto all'ordine del giorno.
Illustra l'argomento l'**Assessore Vincenzo Santoro**.

L'intervento, come anche tutti quelli della seduta è oggetto di ripresa video con un sistema che ne consente la visione sul canale youtube e la pubblicazione nell'apposita sezione del sito ufficiale del Comune di Colonna dedicata all'archivio delle registrazioni video consiliari.

La discussione è riportata nel verbale di resoconto stenotipato allegato al presente atto e da intendersi qui integralmente richiamato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizione per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) Articolo 4 - Disposizioni attuative di competenza comunale e adozione variante alle N.T.A del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.1, comma 3 della L.R. n.36/1987 e ss.mm.e ii. **PREMESSO** che :

- il Consiglio Regionale del Lazio ha promulgato in data 18 luglio 2017, la legge regionale n. 7 ad oggetto "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 57 del 18 luglio 2017 ed entrata in vigore dal 19 luglio, e subentra per certi aspetti alla legge regionale n. 21/09 e ss.mm. e ii. (c.d. Piano Casa) da cui raccoglie alcuni principi e contenuti riconducendo la normativa in un regime di legislazione ordinaria;
- la legge regionale 7/2017 detta norme in materia urbanistica ed edilizia non limitandosi alla sola residenza, ma introduce aspetti di carattere generale sulla rigenerazione urbana e sul recupero edilizio, tenendo in considerazione la necessità di limitare nel tempo il consumo del suolo, anche alla luce della proposta di legge nazionale che vede al 2050 una sostanziale riduzione dello stesso pari a zero;
- la legge riporta le Amministrazioni comunali al centro del loro ruolo specifico ovvero quello della programmazione attraverso scelte finalizzate alla salvaguardia del proprio territorio, con una particolare attenzione al recupero dell'esistente e alla riqualificazione urbanistica degli ambiti compromessi e carenti di standard e servizi;

CHE le finalità della legge sono enunciate all'art. 1, comma 1 e risultano le seguenti:

- a) *promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprende, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendone forma 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 di prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'art. 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché 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 di manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*
- e) *favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*
- f) *promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso e 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 copertura a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.

CHE la citata legge regionale per perseguire gli obiettivi e le finalità dell'art. 1, contiene disposizioni che operano a regime e prevede la possibilità di eseguire "interventi urbanistici di tipo complesso" ed "interventi edilizi" da realizzare in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale, in particolare:

- interventi urbanistici di tipo complesso, individuati all'articolo 2 - Programmi di rigenerazione urbana della legge regionale 7/2017. Si attuano attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla L.R. 22/1997 e ss.mm. e ii., da approvare se in variante allo strumento urbanistico generale vigente, con le procedure di cui all'art. 4 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e ss.mm.e ii. ovvero mediante accordo di programma. Nel caso di programmi conformi allo strumento urbanistico si applicano le procedure di cui all'art. 1 delle L.R. 36/87 e ss.mm.e ii.;
- interventi edilizi, individuati all'articolo 3 - Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, dall'articolo 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, dall'articolo 5 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici e dall'articolo 6 - Interventi diretti, della legge regionale 7/2017. Si attuano attraverso previa acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii. o, ove necessario, del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., come recepito dall'art. 1 ter della L.R. 36/87;

RILEVATO che gli interventi di rigenerazione urbana costituiscono :

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

DATO ATTO che l'articolo 1, comma 2 della citata legge regionale e le precisazioni ed i chiarimenti riportati nella circolare applicativa regionale, approvata con D.G.R. Lazio n. 867/2017, consentono gli interventi previsti dalla L.R. 7/2017, nelle porzioni di territorio urbanizzate, prioritariamente nelle aree in cui non sono state completate le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e che non rispettano gli standard imposti dall'art. 3 del D.M. 1444/68, fatto salvo quanto previsto nell'ultimo periodo della lettera c), e precisamente nelle porzioni di territorio:

- a) 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) già trasformato in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
- c) individuate come trasformabile dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard ancora non realizzati.

DATO ATTO altresì, che gli interventi previsti dalla L.R. 7/2017, si attuano:

- su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria con le modalità di cui all'art.6 della L.R. 8 novembre 2004, n. 12 (*Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi*);
- su edifici legittimamente realizzati, per i quali risulti in corso di validità del titolo abilitativo e non sia intervenuta la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.

e ii.; in tale ipotesi gli interventi sono assentibili mediante variante ai titoli abilitativi rilasciati ai sensi del D.P.R. citato, con i parametri e le quantità di riferimento con 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;

ATTESO che in relazione alle norme di natura edilizia di cui agli artt. 3, 4 e 5 della L.R. 7/2017, l'Amministrazione Comunale, con una o più deliberazioni da sottoporre all'approvazione 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 in genere;

DATO ATTO che ai sensi delle disposizioni della L.R. n. 7/2017, le deliberazioni consiliari di cui al punto precedente, comportano variante alle N.T.A. della vigente strumentazione urbanistica e usufruiscono della procedura di cui all'articolo 1 della L.R. 36/87 e ss.mm. e ii., in cui per l'approvazione si applica il comma 3 mentre per la pubblicazione il comma 2;

CHE è intenzione di questa Amministrazione comunale recepire integralmente alcuni aspetti della legge regionale n. 7/2017, al fine di favorire le opportunità che essa offre e di facilitare l'esecuzione degli interventi previsti;

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale intende avvalersi delle disposizioni dell'articolo 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, della L.R. n. 7/2017, che testualmente recita:

1. *I comuni, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della L.R. 36/87, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale;*
2. *Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.R.33/1999;*
3. *Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi del presente articolo;*
4. *Nelle more dell'approvazione della deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma 1, e comunque non oltre dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al D.P.R. 380/2001, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati purché non ricadenti:*
 - a) *nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi;*
 - b) *all'interno delle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.*
5. *Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, le disposizioni di cui al comma 4 si applicano previa autorizzazione della giunta comunale.*

CHE il suddetto recepimento va effettuato attraverso l'introduzione di un apposito articolo alle NTA del vigente P.R.G.;

CHE l'articolo 3 - Norme di carattere generale delle N.T.A. del vigente P.R.G. approvato con delibera di G.R. Lazio n. 6032 del 23 dicembre 1974 e successiva variante approvata con delibera di G.R. Lazio n.963 del 21 marzo 1979, stabilisce che:

*1) La destinazione d'uso nell'ambito delle varie zone deve essere indicata (sulla base delle prescrizioni indicate negli articoli seguenti) nei piani particolareggiati di esecuzione del Piano Regolatore Generale. La conseguente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle licenze di costruzione, di abitabilità, di agibilità e di esercizio.
Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia.
In caso di abusivo mutamento di destinazione, si procederà alla revoca delle licenze di esercizio o di agibilità dei locali.*

Le destinazioni d'uso, oltre quelle abitative, che possono indicarsi nei piani particolareggiati, sono le seguenti:

- a) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, o sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, provinciale o cittadino;
- b) sedi di grandi società, banche e istituti;
- c) grandi magazzini di vendita (supermercati, magazzini a prezzo unico, ecc.);
- d) grandi impianti sportivi per competizioni e frequenze di massa;
- e) sedi di giornali quotidiani;
- f) alberghi, "residences", "motels" ed edifici destinati ad attività ricettive similari di capacità Superiore a 50 posti letto;
- g) edifici complessi destinati a servizi vari di interesse nazionale, provinciale o cittadino (autostazioni, eliporti, écc.).

CHE l'articolo 23 ter del D.P.R. 380/01 individua le seguenti categorie funzionali: a) residenziale; a-bis) turistico - ricettiva; b) produttiva e direzionale ; c) commerciale; d) rurale;

CHE per la corretta applicazione del citato articolo 4 della legge regionale 7/2017 è necessario allineare le destinazioni d'uso alle categorie funzionali del sopra citato articolo 23 ter, pertanto al fine di agevolare la lettura delle NTA del vigente P.R.G. è necessario introdurre l'articolo 34 bis - Destinazioni d'uso come riportato nella tabella sottostante:

Art. 3 bis – Destinazioni d'uso	
Le destinazioni d'uso sono definite secondo le seguenti categorie:	
A) DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE: Rientrano nella destinazione d'uso residenziale le abitazione di qualsiasi genere e natura.	
1	Abitazioni;
2	Residenze collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni (Collegi, Convitti, Conventi, Residenze per anziani, ecc.);
3	Abitazioni utilizzate in modo promiscuo (abitazione-studio professionale; abitazione -affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
4	Bed & breakfast;
5	Casa vacanza;
6	Affittacamere;

A bis) DESTINAZIONE D'USO TURISTICO - RICETTIVA	
Strutture ricettive alberghiere	
1	Alberghi o Hotel (comprendente anche le attività compatibili e/o complementari);
2	Residenze turistico-alberghiere o Residence (comprendente anche le attività compatibili e/o complementari);
3	Campeggi ed aree di sosta (comprendente anche le attività compatibili e/o complementari);
Strutture ricettive extra alberghiere	
1	Ostelli per la gioventù;
2	Hostel o Ostelli;
3	Case per ferie;
4	Country house o residenze di campagna;
5	Altre attività extra - alberghiere;

B) DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA: Rientrano nella destinazione d'uso produttiva, ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali - anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla

commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda. Rientrano nella destinazione d'uso produttiva l'artigianato di servizio.	
1	Edifici produttivi di ogni tipo e genere con annessi uffici (strumentali e funzionali a questi) e magazzini connessi all'attività di produzione, locali di esposizione e vendita esclusivamente dei propri prodotti;
2	Locali per artigianato di servizio, quali parrucchieri, calzolai, panettieri e similari, servizi per l'igiene e la pulizia, ecc. per la produzione di servizi e beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale;
3	Locali per attività artigianali, quali copisterie, litografie, serigrafie ed arti grafiche in genere, restauratori di mobili, corniciai, tappezzeri ed analoghi laboratori artigianali che, per caratteristiche e dimensioni, possono essere assimilati all'artigianato di servizio;
4	Laboratori di ricerca;
5	Officine e Carrozzerie;
6	Magazzini e/o Depositi;
7	Edifici per corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;
8	Stazioni di servizio e distribuzione carburanti;
B) DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE	
1	Servizi pubblici: uffici dei soggetti gestori di energia elettrica, acqua, gas, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc. con esclusione dei depositi, magazzini e autorimesse;
2	Unità immobiliari destinate a sale da ballo, discoteche, sale cinematografiche e teatrali, beauty farms, ecc.;
3	Studi professionali (legali, tecnici, contabili, ecc.), poliambulatori e/o studi (medici, odontoiatrici, centri diagnostici, infermieristici, fisiatrici e cura della persona);
4	Unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado di natura privata;
5	Uffici e centri direzionali destinati a svolgere funzioni direttive o operative (agenzie bancarie, assicurative, turistiche, immobiliari, eccetera)
6	Unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie di natura privata (strutture di cura e ricovero, cliniche, centri di riabilitazione fisico-funzionali, ecc.);
7	Unità immobiliari destinate agli Impianti e Attrezzature per lo sport e il tempo libero, di natura privata;

C) DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	
1	Esercizi di vendita al dettaglio e relativi depositi per le attività;
2	Esercizi di medie e grandi strutture di vendita;
3	Sale giochi;
4	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, pub ed esercizi similari);

D) DESTINAZIONE D'USO RURALE	
1	Residenza dell'imprenditorie agricolo; abitazioni rurali, annessi agricolo e serre;
2	Attività e servizi connessi e compatibili con l'agricoltura;
3	Altre destinazioni d'uso integrate e complementari all'agricoltura come definite dall'art. 54 comma 2 della L.R. 38/99;
4	Strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola;

5	Attività agrituristiche , agri-campeggi;
6	Strutture di vendita di prodotti ed attrezzi per l'agricoltura e il giardinaggio legate alla presenza di una attività agricola;

CHE al fine di poter attuare le disposizioni previste dall'articolo 4 della L.R. 7/2017 ovvero permettere l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale è necessario introdurre nelle N.T.A. del P.R.G. vigente un ulteriore articolo così denominato e riportato: "*Art. 3 ter – Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'articolo 4 delle L.R. 7/2017*"

Articolo 3 ter – Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'articolo 4 delle L.R. 7/2017	
Comma	Testo
Co.1	Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'articolo 4 della L.R. 7/2017.
Co.2	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamante nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
Co.3	<p>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 D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii. con esclusione di quella rurale.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono alternativi agli interventi di demolizione e ricostruzione e per quest'ultima fattispecie è possibile ridistribuire anche in più edifici, la superficie lorda o la volumetria assentita. Tale tipologia di intervento è esclusa con riferimento ad immobili sottoposti a vincolo diretto del titolo II del D.Lgs. 42/2004.</p> <p>E' possibile l'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi sopra consentiti con l'articolo 6 della L.R. 7/2017.</p>
Co.4	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'articolo 1 della L.R. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti b), d) ed e) di seguito riportati:</p> <p>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 di prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'art. 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;</p> <p>d) aumentare la sicurezza di manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di 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;</p> <p>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;</p>
Co.5	Gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti previa

	<p>acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii., di conseguenza gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all'articolo 10 del D.p.r. 380/01, con Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'articolo 22 e 23 del citato decreto e con il Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'articolo 28 del D.P.R. 380/2001 così recepito dall'articolo 1 ter della L.R. 36/1987 e ss.mm. e ii.</p>
Co.6	<p>Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici non realizzati.</p>
Co.7	<p>Gli interventi di cui al presente articolo, non sono consentiti:</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 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. 29/1997 in forza del quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come "paesaggio degli insediamenti urbani", la L.R. 7/2017 si applica con le modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 8 della L.R. 29/1997 in relazione della 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 D.M. n. 1444/1968), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR "paesaggio degli insediamenti urbani" e "paesaggio degli insediamenti in evoluzione";</p>
Co. 8	<p>Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.R. 33/1999 e ss.mm. e ii. (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6 novembre 2019).</p>
Co.9	<p>Per gli edifici situati in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii., gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dell'Allegato A del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31.</p>
Co. 10	<p>Lo stato legittimo e la destinazione d'uso originaria degli immobili 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 l'unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.</p> <p>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 riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati</p>

	con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
Co. 11	Gli interventi consentiti dal presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d'uso degli immobili, 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.
Co.12	<p>Il Comune di Colonna ha una popolazione residente inferiore a 5 mila abitanti, qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici oppure l'estensione delle suddette aree da cedere sia inferiore a mq. 500, è possibile fare ricorso all'istituto della monetizzazione.</p> <p>In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato applicando i parametri contenuti nella deliberazione del Consiglio comunale.</p>
Co. 13	L'attuazione degli interventi ammessi dal presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm. e ii..
Co. 14	<p>a) Per l'attuazione degli interventi consentiti dal 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>b) Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $Superficie = Volume / 3,20$ ovvero $Volume = Superficie \times 3,20$;</p> <p>c) 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);</p> <p>d) 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>e) Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.</p>
Co. 15	Le premialità derivanti dall'applicazione della presente si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
Co.16	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 Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione

	energetica degli edifici);
Co.17	<p>Nelle zone omogenee A - Zone che rivestono carattere storico e particolare pregio ambientale di seguito specificate: Zona A1 e Zona A2 , come individuate nel piano particolareggiato del centro storico, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate nel precedente articolo 3 bis:</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'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.R. 33/1999 e ss.mm. e ii.; (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6 novembre 2019);
Co. 18	<p>Nelle zone omogenee B - Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, di seguito specificate: Zona B - Completamento - sottozona B1, B2, B3, di cui all'articolo 5 delle N.T.A. del vigente P.R.G., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate nel precedente articolo 3 bis:</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'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.R. 33/1999 e ss.mm. e ii.; (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6 novembre 2019);
Co. 19	<p>Nelle zone omogenee C - Zone destinate a nuovi complessi insediativi di seguito specificate: Zona D - Espansione di cui all'articolo 6 delle N.T.A. del vigente P.R.G., soggette a piano attuativo, ancorchè decaduto; Zona E sottozona E2 Verde Privato attrezzato di cui all'articolo 7 delle N.T.A. del vigente P.R.G. e Zona G2 di cui all'articolo 9 delle N.T.A. del vigente P.R.G., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate nel precedente articolo 3 bis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - turistico -ricettiva; - produttiva e direzionale; - commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.R. 33/1999 e ss.mm. e ii.; (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6 novembre 2019);
Co.20	<p>Nelle zone omogenee D zone per insediamenti per impianti industriali di seguito specificate: Zone I - Artigianali, di cui all'articolo 11 delle N.T.A. del vigente P.R.G., anche soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della</p>

	<p>destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate nel precedente articolo 3 bis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - turistico -ricettiva; - produttiva e direzionale; - commerciale per un massimo del 30% della superficie lorda realizzata e riferita all'unità immobiliare oggetto di intervento, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.R. 33/1999 e ss.mm. e ii.(sostituita dalla L.R. n. 22 del 6 novembre 2019);
Co.21	<p>Nelle zone Rurali F di cui all'articolo 8 delle N.T.A. del vigente P.R.G. previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate nel precedente articolo 3 bis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - turistico -ricettiva; <p>Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazioni d'uso rurale e/o agricola, per i quali sono consentite le sole destinazioni d'uso previste al precedente articolo 3 bis - lettera d), in conformità alle disposizioni della L.R. 38/1999 e ss.mm. e ii.</p>
Co.22	<p>Gli interventi di modifica di destinazione d'uso in applicazione di queste norme determinano automaticamente la variazione della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. Al riguardo la nuova destinazione da attribuire al terreno interessato dal progetto sarà quella consona con le caratteristiche dell'edificio.</p>
Co.23	<p>Con cadenza quinquennale, a seguito dell'attuazione degli interventi di cui sopra è necessario procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico generale vigente.</p>

RAVVISATA pertanto la necessità che il Consiglio Comunale intervenga nel proprio ruolo di programmazione attraverso scelte finalizzate alla salvaguardia del proprio territorio, con una particolare attenzione al recupero dell'esistente e alla riqualificazione urbanistica degli ambiti compromessi e carenti di standard e servizi, svolgendo al tempo stesso un'azione propulsiva e propositiva della qualità anche attraverso la partecipazione della collettività al processo di trasformazione del proprio territorio;

VISTI e richiamati i contenuti:

- a) del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. Lazio n. 6032 del 23 dicembre 1974 e della Variante al P.R.G, approvata con deliberazione di G.R. Lazio n. 963 del 21 marzo 1979;
- b) il Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con deliberazione di G.R. Lazio n. 5927 del 20 novembre 1981;
- c) la delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 31 marzo 1988 "Variante normativa P.P.C.S.";
- d) del PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Giunta Regionale con D.G.R. Lazio n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007 (pubblicato sul B.U.R. Lazio n. 6 del 14 febbraio 2008 - S.O. n. 14);

VISTI altresì:

- la Legge n. 1150/1942 e ss.mm. e ii.;

- il D.M. n. 1444/1968 e ss.mm. e ii.;
- la Legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii.;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.e ii.;
- la Legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e ss.mm. e ii.;
- la Legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29;
- la Legge regionale 18 novembre 1999, n. 33 (sostituita dalla L.r. n. 22 del 6 novembre 2019);
- la Legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm. e ii.;
- Legge regionale 18 luglio 2017, n. 7;
- la Deliberazione della Giunta Regionale del 19 dicembre 2017, n. 867;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 4 del 8 gennaio 2021 con il quale è stato attribuito all'Ing. Massimiliano Petrassi, l'Incarico di Responsabile con funzioni dirigenziali, ai sensi dell'art. 107, comma 3 del D.Lgs. 267/2000 per i Servizi facenti parte dell'Area 3 "Attività Tecniche e Manutentive ed Urbanistiche;

CON VOTI espressi come segue:

presenti: 11

assenti: 2

Favorevoli: all'unanimità

Contrari : 0

DELIBERA

1. **DI DICHIARARE** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e devono qui intendersi riportate e trascritte;
2. **DI INCENTIVARE** nel territorio comunale di Colonna, l'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 4 della L.R. 18 luglio 2017, n.7, con riferimento ad interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii. con esclusione di quella rurale;
3. **DI AGGIUNGERE**, al fine dell'attuazione della normativa dell'articolo 4 della L.R. 18 luglio 2017, n. 7 - Disposizioni per il cambio d'uso degli edifici - alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., dopo l'articolo 3 il seguente articolo 3 bis - Destinazioni d'uso e l'articolo 3 ter - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017:

Art. 3 bis - Destinazioni d'uso	
Le destinazioni d'uso sono definite secondo le seguenti categorie:	
B) DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE: Rientrano nella destinazione d'uso residenziale le abitazione di qualsiasi genere e natura.	
1	Abitazioni;
2	Residenze collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni (Collegi, Convitti, Conventi, Residenze per anziani, ecc.);
3	Abitazioni utilizzate in modo promiscuo (abitazione-studio professionale; abitazione -affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
4	Bed & breakfast;
5	Casa vacanza;
6	Affittacamere;

A bis) DESTINAZIONE D'USO TURISTICO - RICETTIVA	
Strutture ricettive alberghiere	

1	Alberghi o Hotel (comprendente anche le attività compatibili e/o complementari);
2	Residenze turistico-alberghiere o Residence (comprendente anche le attività compatibili e/o complementari);
3	Campeggi ed aree di sosta (comprendente anche le attività compatibili e/o complementari);
Strutture ricettive extra alberghiere	
1	Ostelli per la gioventù;
2	Hostel o Ostelli;
3	Case per ferie;
4	Country house o residenze di campagna;
5	Altre attività extra - alberghiere;

B) DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA: Rientrano nella destinazione d'uso produttiva, ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali - anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda. Rientrano nella destinazione d'uso produttiva l'artigianato di servizio.

1	Edifici produttivi di ogni tipo e genere con annessi uffici (strumentali e funzionali a questi) e magazzini connessi all'attività di produzione, locali di esposizione e vendita esclusivamente dei propri prodotti;
2	Locali per artigianato di servizio, quali parrucchieri, calzolai, panettieri e similari, servizi per l'igiene e la pulizia, ecc. per la produzione di servizi e beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale;
3	Locali per attività artigianali, quali copisterie, litografie, serigrafie ed arti grafiche in genere, restauratori di mobili, corniciai, tappezzeri ed analoghi laboratori artigianali che, per caratteristiche e dimensioni, possono essere assimilati all'artigianato di servizio;
4	Laboratori di ricerca;
5	Officine e Carrozzerie;
6	Magazzini e/o Depositi;
7	Edifici per corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;
8	Stazioni di servizio e distribuzione carburanti;

B) DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE

1	Servizi pubblici: uffici dei soggetti gestori di energia elettrica, acqua, gas, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc. con esclusione dei depositi, magazzini e autorimesse;
2	Unità immobiliari destinate a sale da ballo, discoteche, sale cinematografiche e teatrali, beauty farms, ecc.;
3	Studi professionali (legali, tecnici, contabili, ecc.), poliambulatori e/o studi (medici, odontoiatrici, centri diagnostici, infermieristici, fisiatrici e cura della persona);
4	Unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado di natura privata;
5	Uffici e centri direzionali destinati a svolgere funzioni direttive o operative (agenzie bancarie, assicurative, turistiche, immobiliari, eccetera)
6	Unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie di natura privata (strutture di cura e ricovero, cliniche, centri di riabilitazione fisico-funzionali, ecc.);
7	Unità immobiliari destinate agli Impianti e Attrezzature per lo sport e il tempo libero, di natura privata;

C) DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	
1	Esercizi di vendita al dettaglio e relativi depositi per le attività;
2	Esercizi di medie e grandi strutture di vendita;
3	Sale giochi;
4	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, pub ed esercizi simili);

D) DESTINAZIONE D'USO RURALE	
1	Residenza dell'imprenditorie agricolo; abitazioni rurali, annessi agricolo e serre;
2	Attività e servizi connessi e compatibili con l'agricoltura;
3	Altre destinazioni d'uso integrate e complementari all'agricoltura come definite dall'art. 54 comma 2 della l.r. 38/99;
4	Strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola;
5	Attività agrituristiche , agri-campeggi;
6	Strutture di vendita di prodotti ed attrezzi per l'agricoltura e il giardinaggio legate alla presenza di una attività agricola;

Articolo 3 ter – Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'articolo 4 delle L.R. 7/2017

Comma	Testo
Co.1	Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'articolo 4 della L.R. 7/2017.
Co.2	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamante nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
Co.3	<p>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 D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii. con esclusione di quella rurale.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono alternativi agli interventi di demolizione e ricostruzione e per quest'ultima fattispecie è possibile ridistribuire anche in più edifici, la superficie lorda o la volumetria assentita. Tale tipologia di intervento è esclusa con riferimento ad immobili sottoposti a vincolo diretto del titolo II del D.Lgs. 42/2004.</p> <p>E' possibile l'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi sopra consentiti con l'articolo 6 della L.R. 7/2017.</p>
Co.4	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'articolo 1 della L.R. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti b), d) ed e) di seguito riportati:</p> <p>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 di prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'art. 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;</p>

	<p>d) aumentare la sicurezza di manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di 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;</p> <p>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;</p>
Co.5	<p>Gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii., di conseguenza gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all'articolo 10 del D.P.R. 380/01, con Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'articolo 22 e 23 del citato decreto e con il Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'articolo 28 del D.p.r. 380/2001 così recepito dall'articolo 1 ter della L.R. 36/1987 e ss.mm. e ii.</p>
Co.6	<p>Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici non realizzati.</p>
Co.7	<p>Gli interventi di cui al presente articolo, non sono consentiti:</p> <p>d) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</p> <p>e) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate dal PTPR 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. 29/1997 in forza del quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come "paesaggio degli insediamenti urbani", la L.R. 7/2017 si applica con le modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 8 della L.R. 29/1997 in relazione della zona omogenea individuata dal P.R.G. per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;</p> <p>f) nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al D.M. n. 1444/1968), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR "paesaggio degli insediamenti urbani" e "paesaggio degli insediamenti in evoluzione";</p>
Co. 8	<p>Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.R. 33/1999 e ss.mm. e ii. (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6 novembre 2019).</p>
Co.9	<p>Per gli edifici situati in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii., gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dell'Allegato A del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31.</p>
Co. 10	<p>Lo stato legittimo e la destinazione d'uso originaria degli immobili 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 l'unità</p>

	<p>immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.</p> <p>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 riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che 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>
Co. 11	<p>Gli interventi consentiti dal presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d'uso degli immobili, 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.</p>
Co.12	<p>Il Comune di Colonna ha una popolazione residente inferiore a 5 mila abitanti, qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici oppure l'estensione delle suddette aree da cedere sia inferiore a mq. 500, è possibile fare ricorso all'istituto della monetizzazione.</p> <p>In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato applicando i parametri contenuti nella deliberazione del Consiglio comunale.</p>
Co. 13	<p>L'attuazione degli interventi ammessi dal presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm. e ii..</p>
Co. 14	<p>f) Per l'attuazione degli interventi consentiti dal 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>g) Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $Superficie = Volume / 3,20$ ovvero $Volume = Superficie \times 3,20$;</p> <p>h) 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);</p> <p>i) 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>j) Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.</p>
Co. 15	<p>Le premialità derivanti dall'applicazione della presente si applicano una</p>

	sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
Co.16	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 Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici);
Co.17	Nelle zone omogenee A - Zone che rivestono carattere storico e particolare pregio ambientale di seguito specificate: Zona A1 e zona A2 , come individuate nel piano particolareggiato del centro storico, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate nel precedente articolo 3 bis: <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'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.R. 33/1999 e ss.mm. e ii.; (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6 novembre 2019);
Co. 18	Nelle zone omogenee B - Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, di seguito specificate: Zona B - Completamento - sottozona B1, B2, B3, di cui all'articolo 5 delle N.T.A. del vigente P.R.G., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate nel precedente articolo 3 bis: <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'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.R. 33/1999 e ss.mm. e ii.; (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6 novembre 2019);
Co. 19	Nelle zone omogenee C - Zone destinate a nuovi complessi insediativi di seguito specificate: Zona D - Espansione di cui all'articolo 6 delle N.T.A. del vigente P.R.G., soggette a piano attuativo, ancorchè decaduto; Zona E sottozona E2 Verde Privato attrezzato di cui all'articolo 7 delle N.T.A. del vigente P.R.G. e Zona G2 di cui all'articolo 9 delle N.T.A. del vigente P.R.G., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate nel precedente articolo 3 bis: <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - turistico -ricettiva; - produttiva e direzionale; - commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita

	di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.R. 33/1999 e ss.mm. e ii.; (sostituita dalla L.R. n. 22 del 6 novembre 2019);
Co.20	Nelle zone omogenee D zone per insediamenti per impianti industriali di seguito specificate: Zone I - Artigianali, di cui all'articolo 11 delle N.T.A. del vigente P.R.G., anche soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate nel precedente articolo 3 bis: - turistico -ricettiva; - produttiva e direzionale; - commerciale per un massimo del 30% della superficie lorda realizzata e riferita all'unità immobiliare oggetto di intervento, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.R. 33/1999 e ss.mm. e ii.(sostituita dalla L.R. n. 22 del 6 novembre 2019);
Co.21	Nelle zone Rurali F di cui all'articolo 8 delle N.T.A. del vigente P.R.G. previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate nel precedente articolo 3 bis: - residenziale; - turistico -ricettiva; Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazioni d'uso rurale e/o agricola, per i quali sono consentite le sole destinazioni d'uso previste al precedente articolo 3 bis - lettera d), in conformità alle disposizioni della L.R. 38/1999 e ss.mm. e ii.
Co.22	Gli interventi di modifica di destinazione d'uso in applicazione di queste norme determinano automaticamente la variazione della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. Al riguardo la nuova destinazione da attribuire al terreno interessato dal progetto sarà quella consona con le caratteristiche dell'edificio.
Co.23	Con cadenza quinquennale, a seguito dell'attuazione degli interventi di cui sopra è necessario procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico generale vigente.

4. **DI DARE ATTO** che i riferimenti normativi previsti dagli articoli sopra specificati, andranno ad adeguare e costituiranno parte integrante e sostanziale del vigente strumento urbanistico comunale e quindi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
5. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione comporta variante alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. sarà approvata, ai sensi dell'art.1, comma 3 della L.R. n. 36/87 e ss.mm. e ii. e che nelle more dell'approvazione della suddetta variante, i nuovi articoli in questione non trovano applicazione;
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 dicembre 2017 " 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'Area 3 Area 3 "Attività Tecniche e Manutentive ed Urbanistiche", nell'ambito della propria competenza, il compimento di ogni atto connesso e conseguente, necessario a dare attuazione alla presente deliberazione;
8. **DI DARE ATTO** che con eventuali ulteriori deliberazioni comunali, da approvare con le procedure di cui al presente atto, sarà possibile individuare, anche su proposta dei privati, ulteriori ambiti territoriali in applicazione dell'articolo 3 della legge regionale n. 7/2017;

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE,

CON VOTI espressi come segue:

presenti: 11

assenti: 2

Favorevoli: all'unanimità

Contrari : 0

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Allegati:

- verbale di resoconto stenotipato (allegato n.1

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

COLONNA, li 28/04/2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

ING. MASSIMILIANO PETRASSI

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

COLONNA, li

IL RESPONSABILE DEL SERV. FINANZIARIO

Dr.ssa Pizziconi Fabiola

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
FAUSTO GIULIANI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ROSA MARIANI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data 11/05/2021, per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1 della legge 18 giugno 2009, n° 69).

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ROSA MARIANI

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on-line del Comune ed è divenuta esecutiva in data _____ ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000 in quanto trascorso il decimo giorno di pubblicazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ROSA MARIANI
