

COMUNE DI APRILIA

(Provincia di Latina)

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 09

SEDUTA PUBBLICA DEL 22/03/2016

OGGETTO: Adozione del Programma Integrato di Intervento “Residence Salieri” in variante al PRG (L.R. n. 22/97).

PRESIDENZA: Presidente Bruno Di Marcantonio.

L'anno duemilasedici, il giorno ventidue del mese di Marzo alle ore 15,30 e segg. nel Palazzo Comunale, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica ordinaria convocato previa trasmissione degli inviti giusto prot. n. 28317 del 18/03/2016 come da relate del Messo Comunale inserite in atti, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi inviti.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Elena PALUMBO.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 25 del regolamento per l'organizzazione ed il funzionamento del Consiglio Comunale, gli Assessori Comunali.

Il Presidente dispone che si proceda all'appello dei Consiglieri per la verifica del numero degli intervenuti.

Eseguito l'appello nominale risultano:

	P	A		P	A
TERRA Antonio	x		CASARI Daniele	x	
DE MAIO Pasquale	x		MARTELLI Giovanni	x	
DI LEONARDO Fabio	x		CAPORASO Luana	x	
VITTORIANO M. Grazia		x	ROMUALDI Nello	x	
TUMEO Salvatore	x		BOI Roberto		x
DI MARCANTONIO Bruno	x		TERZO Carmelo Antonio		x
FORCONI Mario		x	GALANTI Albina		x
D'ALESSANDRO Alessandro	x		BAFUNDI Giovanni Antonio	x	
BIOLCATI Rinaldi Michela	x		LA PEGNA Vincenzo	x	
ALFANO Gennaro	x		PORCELLI Carmela		x
ZANLUCCHI Angelo	x		GIOVANNINI Vincenzo	x	
CAISSUTTI Renzo		x	TOMASSETTI Monica	x	
PISTOLESI Ornella	x				
				18	7

Il Presidente, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta, dichiara aperta l'adunanza.

OGGETTO: Adozione del Programma Integrato di Intervento "Residence Salieri" in variante al PRG (L. R. n. 22/97).

IL CONSIGLIO COMUNALE

L'Assessore all'Urbanistica Franco Gabriele espone l'argomento.

Ricordato in premessa: - La Deliberazione della Giunta Regionale 10.10.1973, n. 1497: "*Comune di Aprilia. Approvazione del Piano Regolatore Generale*"

- Deliberazione della Giunta Regionale 12.05.1980, n. 2392: "*Comune di Aprilia. Variante al vigente PRG.*"

- La Deliberazione di consiglio comunale n. 31 del 24.06.2010: "*Programmi Integrati di Riordino Urbano e delle periferie ai sensi della L. R. n. 21/2009, della D.G.R. n. 985/2009 come modificata dalla D.G.R. n. 187/2010 e della L. R. n. 22/97: Individuazione ambiti di intervento; definizione dei criteri e degli indirizzi di attuazione; determinazione degli obiettivi strategici pubblici per riqualificare e recuperare gli ambiti individuati.*"

- La Deliberazione del consiglio comunale n. 85 del 21.12.2010: "*Determinazioni sulla Deliberazione del Commissario Straordinario n. 27/2009 (con le funzioni di consiglio comunale)*"

- La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 02.08.2012: "*Approvazione compendio delle regole per Programmi Integrati di riqualificazione urbana ed assimilati.*", in allegato Relazione, capo V: "*Criteri per la determinazione dei contributi di perequazione per valorizzazioni immobiliari, conseguenti a varianti urbanistiche.*"

I. Vista: - l'istanza presentata da Edilizia Sanitaria Aprilia (E.S.A.) srl con sede in via Cavour n. 57, Roma C. F./P. I.:05048871007; l. r. Crusciotti Ivan con prot. n. 499 del 15.02.2016 (SUE) e successiva integrazione, riguardante la proposta del Programma Integrato di Intervento in sostituzione del prot. n. 92.618 del 31.10.2014 e prot. n. 105.464 del 24.12.2013.

La proposta riguarda una iniziativa del privato E.S.A. srl, l. r. Crusciotti Ivan per realizzare un insediamento residenziale in variante al PRG nella attuale sottozona F1: Servizi Locali con indice di fabbricabilità: 2,0 mc/mq. Lo studio del progetto è stato elaborato dall'Ing. Marco Raffaelli.

Il terreno oggetto dell'intervento distinto al F. 69, p.lle nn. 722, 723, 561; ha una superficie di 7.037 mq Sito nella zona sud del centro cittadino. Confina con via Toscanini, via Salieri, via Mascagni ed edificio Telecom.

La domanda è presentata nell'ambito di applicazione delle procedure della Legge Regionale n. 22 del 26 giugno 1997 "*Norme in materia di Programmi Integrati di Intervento per la Riqualificazione Urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione*", norma finalizzata ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio. Il Programma Integrato costituisce piano attuativo dello strumento urbanistico generale. Ed in applicazione della L. R. n. 36 del 22 luglio 1987 "*Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure*"

Il Programma Integrato proposto assicura la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di una area degradata all'interno del centro urbano con capacità di polarizzazione urbana. Consiste in un progetto operativo, anche di interesse pubblico. Il maggior valore generato dal cambio di destinazione d'uso, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata. (DPR 6 giugno 2001, n. 380 T. U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia. Art. 16, comma 4, lettera d-ter: Contributo Straordinario per il rilascio del permesso di costruire).

II. Evidenziato che l'adozione del Pr.Int.Int. è finalizzata anche all'acquisizione dei pareri necessari rilasciati dalle Amministrazioni interessate:

procedura di assoggettabilità di valutazione ambientale strategica: Area Qualità dell'Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale;

Geologico: Area Difesa del suolo e Servizio Geologico;

Inesistenza usi civici: Area Usi Civici e Diritti Collettivi (attestazione comunale);
e successi altri pareri di competenza.

E' stato espresso il parere favorevole di massima con prescrizioni della A.S.L. Latina, Dipartimento di Prevenzione UOC Igiene e Sanità Pubblica, Distretto Aprilia-Cisterna con prot. n. 22.323 del 01.10.2015.

III. Vista la documentazione presentata consistente negli elaborati di progetto a firma dell'Ing. Marco Raffaelli:

Documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree

- Relazione tecnico illustrativa.
- Tav. A.01 Cartografia, planimetrie, profili, fotografie, render, dati generali, standard urbanistici e di progetto. (schema plano volumetrico e piano attuativo).
- Tav. A.02 Progetto architettonico, piante fabbricati A e B.
- Relazione finanziaria con All. 1 Tabelle economiche.
- Cronoprogramma preliminare (tempi e modalità di realizzazione)
- Schema di Convenzione Urbanistica (impegnativa di programma).
- Verifica preliminare VAS

In precedenza è stato rilasciato il P. di C. n. 104/2008 del 25.11.2008 per la realizzazione di una struttura sanitaria privata (Hospice ed RSA) I tagli alla sanità pubblica non hanno permesso la preventiva autorizzazione regionale, ciò ha impedito la realizzazione dell'intervento.

Il terreno è situato in una zona classificata come F1 Servizi Locali con i.f.f. = 2 mc/mq

Si intende operare una trasformazione assimilabile a C2 Semintensivo con i.f.f. = 2 mc/mq; con un piccolo incremento volumetrico, e con tipologia edilizia a "Fabbricati continui in linea semplice" (C2)

L'Accessibilità è garantita da tre vie.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a scomuto

I rapporti massimi tra gli spazi destinati all' insediamento residenziale e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi pubblici sono tali da assicurare per ogni abitante da insediare, la dotazione minima inderogabile di mq 25,00 (D. I. 2 aprile 1968, n. 1444 e DCC n. 85 del 21.12.2010) assumendo che per ogni abitante da insediare corrispondano 25 mq di superficie lorda abitabile. Abitanti da insediare n. 150. Dotazione di standard 3750 mq.

I rapporti massimi tra gli spazi destinati al nuovo insediamento di carattere commerciale e direzionale e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio pubblico, sono tali da assicurare che per 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti corrisponde la quantità minima di 80 mq, di cui almeno la metà a parcheggi. S. L. 10.909,00 mq. Dotazione di standard 8.727 mq.

Funzionalmente l'intervento prevede la realizzazione di un centro con destinazioni miste: prevalentemente residenziale, oltre che commerciale, uffici pubblici e privati.

Edifici residenziali n. 2 posizionati ad "L" denominati "Edificio A" di 4 piani fuori terra con 36 alloggi (P. T. Commerciale) su via Mascagni;

e "Edificio B" di 5 piani fuori terra con 16 alloggi (P.T. Uffici comunali e P. 1° uffici privati) su piazza pedonale. Oltre ad autorimesse interrato e aree esterne a parcheggio e "piazza pubblica pedonale" di forma trapezoidale.

IV. *Considerata* la sostenibilità della proposta in quanto rispetta anche il riferimenti legislativo DPR 380/2001 art. 16, comma 4, lett. d-ter). E' stato valutato il maggior valore che può generare il Programma Integrato di Intervento in variante urbanistica, ed è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata. Il plusvalore sarà erogato sotto forma di Contributo Straordinario, che attesta l'interesse pubblico mediante la realizzazione diretta di opere pubbliche nel contesto dell'intervento stesso, con la cessione di una piazza pedonale e di una parte di immobile da destinare a servizi di pubblica utilità (Uffici Tributi).

La quota del plusvalore pubblico corrisponde al 64% pari a 1.003.500,00 € per la costruzione della piazza pedonale e dei locali per uffici pubblici (circa 435 mq).

Sulla base dei principi di progressività degli impegni economici e di mantenimento di un loro equilibrio, alla firma della Convenzione Urbanistica verrà richiesta una fidejussione complessiva a garanzia di tutte le opere e tutti gli interessi pubblici ricompresi nel Programma Integrato di Interventi.

Preso atto che l'argomento è stato oggetto di esame nella 1° Commissione Urbanistica in data 12.06.2014 09.12.2014 e 18.09.2015.

Considerato che il progetto urbanistico in variante al PRG vigente, così come presentato, appare condivisibile poiché: - in conformità alla normativa vigente in materia di Programmi Integrati di Interventi; - per le scelte effettuate e le motivazioni correlate, avendo rilevanza in termini di ricadute sugli interessi generali pubblici e privati che risultano equilibrati e soddisfacenti gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale; - lo schema di convenzione proposto, in linea con i requisiti fissati di base della Convenzione Tipo (DCC n. 45 del 02.08.2012 *Compendio regole PII*), che regolamerterà tutti i contenuti del PrIntInt. appare sostenibile.

Si partecipa al consiglio comunale che dovranno essere acquisiti tutti i pareri delle amministrazioni interessate dal procedimento: - i parere della Regione Lazio in relazione agli usi civici, ambito geologico, ambientale VAS, urbanistica e quanti altri necessari.

Pertanto l'approvazione definitiva del presente progetto sarà subordinata all'acquisizione positiva di tutti i pareri e del pagamento dei diritti di istruttoria (1.250,00 € DGC n. 205 del 16.07.2010).

Il proponente si impegna fin d'ora, ad assolvere in sede esecutiva, ogni eventuale prescrizione formulata dalle Amministrazioni ed uffici competenti.

Ritenuto per quanto sopra illustrato che si può procedere all'adozione del Programma Integrato di Intervento in variante al PRG vigente nelle linee generali, e nelle more dei pareri di competenza ancora da acquisire.

Vista la Normativa di riferimento:

- Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge Urbanistica" art.li 28 (8-L765);
- Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444
- art. 83 del DPR 380/01 ex L. 64/74 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche";
- Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", art. 16, c. 6 e 7;
- L. R. 2 luglio 1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure"
- L. R. n. 22 del 26 giugno 1997 "Norme in materia di Programmi Integrati di Intervento per la Riquilificazione Urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione",
- l'art. 42 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 T.U. EE. LL.;
- lo Statuto comunale;

Dato atto che è stato acquisito sulla proposta relativa alla presente deliberazione il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dal Dirigente del Settore Urbanistica, ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U.E.L. D.Lgs n. 267/2000.

Seguono diversi interventi da parte di alcuni Consiglieri Comunali.

Il testo integrale del dibattito, della discussione, degli interventi di tutti i Consiglieri, così come da stenotipia, viene inserito nell'originale del presente verbale.

Escono i Consiglieri Comunali: Pistolesi Ornella, Romualdi Nello, Bafundi Giovanni Antonio, La Pegna Vincenzo, Giovannini Vincenzo, Tomassetti Monica.

Presenti n. 12 Consiglieri Comunali.

Di poi il Presidente del Consiglio Comunale Bruno Di Marcantonio pone a votazione il punto all'O.d.G.

La votazione, avvenuta per appello nominale, dà il seguente risultato:

Consiglieri Presenti = 12
Consiglieri Votanti = 12
Consiglieri Favorevoli = 12
Consiglieri Contrari = 0
Consiglieri Astenuti = 0

Visto l'esito della votazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE
DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di adottare, ai sensi della L. R. n. 22/97 il Programma Integrato di Intervento ad iniziativa del privato ESA srl in variante al PRG vigente, ubicato nell'area tra via Salieri, via Mascagni e via Toscanini, per costruire due edifici con destinazione residenziale e non residenziale, come descritto in premessa e costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:
 1. - Relazione tecnico illustrativa.
 2. - Tav. A.01 Cartografia, planimetrie, profili, fotografie, render, dati generali, standard urbanistici e di progetto.
 3. - Tav. A.02 Progetto architettonico, piante fabbricati A e B.
 4. - Relazione finanziaria con All. 1 Tabelle economiche.
 5. - Cronoprogramma preliminare
 6. - Schema di Convenzione Urbanistica
 7. - Verifica preliminare VAS.
3. Di dare atto che ai sensi della L. R. n. 1/86, come modificata dalla L. R. n. 59/95 e L. R. n. 6/05, per i terreni interessati dal progetto, così come contraddistinti in premessa si può attestare che non risultano gravati da uso civico.(Attestazione Comunale)
4. Di dare atto che l'approvazione del presente intervento è subordinato all'acquisizione dei pareri favorevoli delle amministrazioni interessate e il pagamento dei diritti di istruttoria (1.250,00 € DGC n. 205 del 16.07.2010).
5. Di dare atto che il progetto dello schema delle Opere allegato al presente Programma costituisce solo la descrizione delle opere che dovranno comunque essere costruite. Nel caso in cui dalla progettazione esecutiva risultassero maggiori oneri per la ditta promotrice, le stesse dovranno comunque assumersene carico.
6. Lo schema della deliberazione è preventivamente pubblicata presso l'apposita sezione "Amministrazione trasparente" del sito internet del Comune di Aprilia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39, comma 1, lettera b) del D. Lgs n. 33/2013, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione.
7. di stabilire che la presente deliberazione, una volta divenuta esecutiva, dopo la pubblicazione sarà trasmessa con gli allegati di riferimento alla Regione Lazio ai sensi della legge regionale n. 36/87 per il provvedimento finale, senza fare ricorso allo strumento dell'accordo di programma.

Firma per i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – TUEL 18.08.2000 n.267:

Regolarità tecnica
f.to Arch. Paolo Ferraro

Letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
f.to Bruno Di Marcantonio

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott.ssa Elena Palumbo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi.

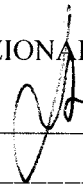
Aprilia li, 5 LUG. 2016

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott.ssa Elena PALUMBO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo,

Aprilia li, 5 LUG. 2016

IL FUNZIONARIO INCARICATO



La stessa deliberazione:

[] È resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Aprilia li,

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott.ssa Elena PALUMBO

Divenuta esecutiva per il termine decorso di dieci giorni, ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Aprilia li,

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott.ssa Elena PALUMBO