

Proposta di deliberazione di Consiglio Comunale:

Adozione del Programma Integrato di Intervento “Nuovo insediamento residenziale in località Campo di Carne, ambito polo stazione ferroviaria” in variante al PRG (L. R. n. 22/97).

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 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.” Nella deliberazione è indicato l'ambito polo stazione ferroviaria in località Campo di carne.

- 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 Agri.Mi sas di Paolo Lanza & C. con sede in via Ofanto n. 18 , Roma C. F.:03708270586; P. IVA: 01230611004; l. r. Paolo Lanza con prot. gen. n. 96.056 del 10.10.2017 riguardante la proposta del Programma Integrato di Intervento (Pr.Int.) in sostituzione del prot. n 84.288 del 07.09.2011

Il terreno oggetto dell'intervento distinto al F. 117 p.lle nn. 152, 145(parte di), 256 (parte di), 258; ha una superficie di 36.580 mq Sito nella località Campo di carne in prossimità della Stazione Ferroviaria con accessibilità da via della Cogna.

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 è in applicazione della L. R. n. 36 del 22 luglio 1987 “Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure”

Nel Programma Integrato presentato si propone di rispondere alle necessità di attivare processi di riordino urbano per il recupero delle periferie (DCC n. 31/2010). L'intento è di superare la spontaneità dei fabbricati costruiti in prossimità della S.R. n. 207, via Nettunese, e di fornire al “borgo” una conformazione urbanistica tale che si possa sviluppare una area ben organizzata dotata di servizi, area a verde attrezzato e parcheggi non solo utili al borgo ma anche ai fruitori della stazione ferroviaria limitrofa. Si valorizza la rete su ferro e si sviluppa una piccola viabilità ciclopedonale. Si congiunge il “Sistema Casello 45”, il “Sistema Cogna” e il borgo di Campo di Carne con la realizzazione della viabilità di collegamento tra Via Vesuvio e via della Cogna.

Il progetto consente anche un 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 Starordinario per il rilascio del permesso di costruire).

II. Vista la documentazione presentata consistente nella documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree e negli elaborati di progetto a firma dell'Ing. Daniela Santangelo

- Relazione.

- Tav. 1 Stralcio CTR, PTPR, Catastale, PRG ante e post, PdL, Piano di recupero, aerofoto, zonizzazione, planimetria generale, profilo, dati dimensionali, sezioni stradali, vista prospettica.

- Tav. 2: NTA, stralci funzionali, descrizione opere.

- Relazione economica

- Relazione di previsione di massima delle spese necessarie per le opere di urbanizzazione

- Schema di Convenzione Urbanistica

La proposta riguarda una iniziativa del privato per realizzare un nuovo insediamento residenziale in variante al PRG. Si propone la trasformazione dalle seguenti attuali sottozone: - in parte D2: Industriale per una superficie di 15.400 mq; - in parte sottozona Vpr: Verde privato per una superficie di 16.600 mq nella quale è stata trasferita una quota parte della volumetria di Sc: Servizi Collettivi, proveniente dal Piano di lottizzazione Industriale approvato con DCC n. 57/2003; - in parte "ex asse turistico nazionale" non più funzionale (piano di recupero DCC n. 9/2013) per una superficie di 4.580 mq.

Il nuovo insediamento residenziale del Pr.Int. si configura nelle seguenti sottozone: - assimilabile ai fini degli oneri concessori a B3 per una superficie di 6.161 mq; - assimilabile ai fini degli oneri concessori a C4 per una superficie ai 7.657 mq.

Il terreno è situato in una zona classificata attualmente come D2: Industriale: il rapporto massimo tra area coperta e area di ogni singolo lotto non dovrà superare il 30%; e la superficie lorda complessiva realizzabile non dovrà superare l'indice 0,60 mq/mq.

Nella trasformazione che si intende operare si applica un indice di edificabilità territoriale di 0,80 mc/mq, ovvero 0,25 mq/mq prossimo allo 0,20 mq/mq per le aree della Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi.

- Rilevato che l'area è oggetto di vincoli di tipo storico ambientale: beni sottoposti ad autorizzazione-atto di assenso della Soprintendenza archeologica storico culturale ed autorizzazione paesaggistica: aree di interesse archeologico già individuate-beni lineari con fascia di rispetto art. 3, c. 3 lett. a LR 24/98; e a vincoli di tutela funzionale volti a garantire il coerente uso del suolo e l'efficienza tecnica delle infrastrutture: - Elettrodotto (DPCM 08.07.2003) con linea elettrica ad Alta tensione (DM 29.05.2008); - Ferroviario (DPR 753/1980).

La sistemazione dell'accessibilità da via della Cogna e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (aree verdi di quartiere) saranno realizzate a scomputo.

Evidenziato altresì che la necessità di realizzare una strada di collegamento tra via Vesuvio e via della Cogna per effetto della costruzione del sottopasso ferroviario di "Casello 45" da parte della Rete Ferroviaria Italiana spa, coincide con la viabilità principale del progetto PrInt presentato da cedere al patrimonio comunale.

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. 322. Dotazione di standard 17.158 mq.

Dati caratteristici: - Superficie territoriale: 36.580 mq - Superficie viabilità: 5.604 mq - Superficie a standard: 17.158 mq. - Superficie fondiaria: 13.818 mq

Funzionalmente l'intervento prevede l'edificazione in 13 lotti: - n. 1 destinato a servizi e attrezzature collettive; - n. 7 lotti destinati a villette a schiera con due piani fuori terra e altezza in gronda 8,00 m per

un volume di 11.152 mc; - n. 5 lotti destinati a edifici in linea a tre piani fuori terra con altezza in gronda 11,00 m. per un volume di 18.240 mc. Volume totale 19.392 mc.

III. Considerata la sostenibilità della proposta in quanto rispetta anche il riferimento 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 versamento a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche aggiuntive extra standard esterne all'area del PrInt ma essenziali e strumentalmente funzionali al borgo di Campo di carne.

La quota del plusvalore pubblico ritenuta congrua corrisponde al 51% pari a 860.000,00 € 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 16.05.2017

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 PrInt), che regolerà tutti i contenuti del PrInt. appare sostenibile; la cessione del tratto di viabilità che consente il collegamento con la località Casello 45.

Si partecipa al consiglio comunale che dovranno essere acquisiti tutti i pareri delle amministrazioni interessate dal procedimento: - i pareri 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.

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

Il Presidente, udita la relazione dell'Assessore dell'Urbanistica, pone in votazione la proposta di Deliberazione per appello nominale, che dà il seguente risultato:

Consiglieri presenti: Votanti: Voti favorevoli: Voti contrari: Astenuti:

Il Presidente, constatato l'esito della votazione, proclama adottato a maggioranza di voti il testo della deliberazione, ciò ad ogni effetto di legge,

Il Consiglio Comunale

delibera

1. Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di adottare per i motivi espressi in premessa, ai sensi della L. R. n. 22/97 il Programma Integrato di Intervento ad iniziativa del privato Agri.Mi sas di Paolo Lanza & C. con sede in via Ofanto n. 18 , Roma C. F.:03708270586; P. IVA: 01230611004; in variante al PRG vigente, ubicato in località Campo di carne, ambito polo stazione ferroviaria per costruire edifici con destinazione residenziale, come descritto in premessa e costituito dai seguenti elaborati redatti dall'Ing. Daniela Santangelo e allegati alla presente deliberazione:
 - Relazione.
 - Tav. 1 Stralcio CTR, PTPR, Catastale, PRG ante e post, PdL, Piano di recupero, aerofoto, zonizzazione, planimetria generale, profilo, dati dimensionali, sezioni stradali, vista prospettica.
 - Tav. 2: NTA, stralci funzionali, descrizione opere.
 - Relazione economica
 - Relazione di previsione di massima delle spese necessarie per le opere di urbanizzazione
 - Schema di Convenzione Urbanistica
3. 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).
4. 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 definitiva risultassero maggiori oneri per la ditta promotrice, le stesse dovranno comunque assumersene carico.
5. 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.
6. di stabilire che la presente deliberazione, una volta divenuta esecutiva, dopo la pubblicazione sarà trasmessa con gli allegati di riferimento alla Regione Lazio per l'acquisizione dei pareri per il provvedimento finale.