



# COMUNE DI APRILIA

(Provincia di Latina)

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 35 SEDUTA ORDINARIA DEL 31/07/2019

OGGETTO: **DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, SOCIALE ED ECONOMICA (RIGENERAZIONE EDILIZIA E RIGENERAZIONE CULTURALE) RELATIVE ALLA LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N.7 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO"**

**PRESIDENZA: Pasquale De Maio.**

L'anno duemiladiciannove, il giorno trentuno del mese di luglio alle ore 09:30 e segg. nel Palazzo Comunale si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica ordinaria convocato previa trasmissione degli inviti giusta prot. n. 69271 del 29 luglio 2019, 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 Gloria Di Rini.

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		MARCHITTI Vittorio	X	
ZANLUCCHI Angelo	X		DI LEONARDO Fabio	X	
COLA Federico	X		VITTORIANO Maria Grazia	X	
DI MARCANTONIO Bruno	X		VULCANO Domenico		X
FIORATTI SPALLACCI Mauro	X		BOI Roberto		X
MORONI Marco	X		RENZI Francesca		X
BORTOLAMEOTTI Massimo	X		LA PEGNA Vincenzo		X
LOMBARDI Alessandra	X		LAZZARINI Fausto		X
RUBERTI Omar		X	GRAMMATICO Matteo		X
PETITO Giuseppe	X		GIUSFREDI Giorgio	X	
IACOANGELI Ilaria	X		ZINGARETTI Davide	X	
DIAMANTI Fiorella	X		GIOVANNINI Vincenzo	X	
DE MAIO Pasquale	X				

Totale Presenti: 18

Totali Assenti: 7

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

La presente seduta è visionabile sulla home-page del sito istituzionale del Comune di Aprilia, nel banner dedicato alle sedute di Consiglio Comunale.

**OGGETTO: DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, SOCIALE ED ECONOMICA (RIGENERAZIONE EDILIZIA E RIGENERAZIONE CULTURALE) RELATIVE ALLA LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N.7 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO".**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Espono il punto all'O.d.G. l'Assessore CODISPOTI S. assistito dal DIRIGENTE ARCH. P. FERRARO.

**Premessa.**

Con la deliberazione n.10 del 18.04.2019 "*Variante di adeguamento e salvaguardia del PRG vigente. Documento preliminare di indirizzo. Determinazioni.*" il Consiglio Comunale di Aprilia ha avviato la progettazione di un importante strumento di coordinamento e di salvaguardia del suo territorio con l'obiettivo di mettere in coerenza - anche in relazione agli strumenti urbanistici attuativi in fase di approvazione, come la Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 622 del 21.12.2012, e di quelli già approvati - le componenti ambientali nelle loro diverse caratterizzazioni con gli ambiti antropizzati.

Tale provvedimento ha l'obiettivo di introdurre processi di valorizzazione proprio delle componenti ambientali riducendo il consumo di suolo mettendo in equilibrio il quadro programmatico delle trasformazioni previste ed incentivando la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse collettivo.

Lo stesso provvedimento è parte integrante di una manovra con la quale l'Amministrazione Comunale intende:

- Riquilibrare le periferie e realizzare la loro effettiva integrazione con le parti centrali della città.
- Valorizzare ed incrementare la realizzazione di spazi pubblici.
- Incentivare gli interventi finalizzati alla sostenibilità ambientale ed al risparmio energetico.
- Tutelare il territorio dalla invasività di impianti di diversa natura collegati direttamente o indirettamente al ciclo dei rifiuti ed ai processi di produzione di energia sostenibili.
- Consolidare e incentivare spazi destinati ad attività culturali ed a funzioni collettive.
- Riquilibrare gli ambiti destinati ad attività produttive.

**I - DISPOSIZIONI REGIONALI.**

**Vista** *La legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio"* ;

Preso atto che le disposizioni di tale legge sono in sintonia con gli indirizzi generali e con gli obiettivi della variante di adeguamento e salvaguardia del PRG in fase di predisposizione e nel contesto delle attività programmate possono considerarsi per certi aspetti anticipazioni dei contenuti della variante.

**Considerato** che con la legge regionale detta vengono introdotte norme in materia urbanistica ed edilizia non limitandosi alla sola "residenza", bensì affrontando aspetti di carattere generale, sulla "*Rigenerazione Urbana*" e sul "*Recupero Edilizio*", tenendo in considerazione e confermando la necessità di limitare nel tempo il consumo del suolo;

La Legge regionale concede l'opportunità, riporta e rafforza le Amministrazioni Comunali al centro del loro ruolo specifico per la programmazione degli interventi e la conseguente utilizzazione finale, attraverso scelte finalizzate alla utilizzazione, ma anche secondo il principio della 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;

La Pubblica Amministrazione può svolgere un'azione effettivamente propulsiva se non propositiva della qualità, e può consentire e promuovere la partecipazione della collettività e delle forze sociali al processo di trasformazione del proprio territorio.

La L.R. 7/2017 richiama inoltre le procedure di approvazione, ormai consolidate contenute nella L.R. n. 22/1997 sui Programmi Integrati di intervento (*Art. 2 L.R.7/2017*).

Comunque è volontà dell'Amministrazione consentire di utilizzare le premialità dell'art. 2 solo in caso di comprovato interesse pubblico.

La L.R. 7/2017 contiene disposizioni che operano a regime e prevede la possibilità di eseguire "interventi urbanistici" ed "interventi edilizi" da realizzare in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale, prevedendo peraltro ai sensi dell'art. 2:

- *Programmi di rigenerazione urbana*, che si attuano attraverso i "Programmi Integrati di Intervento" secondo le disposizioni ed i procedimenti amministrativi dettati dalla L.R. n. 22/97 e n. 36/87 la cui individuazione degli ambiti dovrà tenere conto del piano programmatico generale in fase di definizione e di una approfondita ricognizione dei territori urbani, con analisi dei contesti al fine di definire le linee di indirizzo finalizzate al loro recupero e riqualificazione; consentire che tale individuazione possa avvenire anche su proposta di privati. Il Comune intende promuovere più specifici avvisi per manifestazioni di interesse e con valutazione dei Programmi di Rigenerazione Urbana eventualmente proposti dai privati.

La legge regionale 7/2017 prevede:

Azioni volte al recupero e sostituzione dei singoli edifici con eventuali cambi di destinazione d'uso ricompresi negli ambiti individuati dalle Amministrazioni Comunali ammettendo, per tale finalità specifiche premialità nella misura massima del 30%, ossia:

- gli "interventi edilizi" individuati all'**art. 3** *Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*"; per quelli di cui all'art. 3 comma 3 "è altresì consentito delocalizzare la ricostruzione [...] in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale", opzione che l'Amministrazione intende promuovere al fine di "liberare" le aree vincolate e/o con criticità idrogeologiche ed ambientali accertate;

- all'**art. 4** *Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso*;

Per l'individuazione di tali specifici ambiti e quindi la loro perimetrazione, è necessario tenere in considerazione il livello di degrado sia sotto il profilo urbanistico che edilizio, ovvero la carenza o inadeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la disomogeneità dell'assetto urbanistico, lo stato di conservazione e la qualità degli edifici.

Nella cartografia indicante gli ambiti territoriali di riqualificazione sono da evidenziare le porzioni di territorio che individuano le parti in cui sono applicabili le diverse disposizioni della L.R. 7/17, con i gradi di trasformabilità anche attraverso la verifica e il rispetto delle aree sottoposte a vincoli paesaggistici; nonché la possibilità di conseguire effetti rilevanti sulla riqualificazione urbana. In particolare gli ambiti sono dedicati agli interventi previsti dall'art. 3 della citata L.R. determinati con valenza strategica ai fini della rigenerazione urbana, in coordinamento con le scelte di pianificazione generale.

Negli ambiti così individuati potranno essere delocalizzati attraverso la ricostruzione di eventuali volumetrie demolite e edificate con la sola premialità di cui al comma 1 dell'art. 3 della l.r. 7/17, fermo restando il rispetto dei limiti dei rapporti stabiliti dall'art. 9 del DM 1444/68, nonché la dotazione dei parcheggi prevista dall'art. 41 sexies della l. 1150/42.

Si ritiene inoltre che in ordine alla limitazione da prevedere per gli edifici ricadenti nell'ambito dei consorzi artigianali ed industriali, per le zone omogenee "D", e per le zone oggetto della variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, l'Amministrazione Comunale intende non porre tale limitazione al campo di applicazione.

- gli interventi edilizi di cui all'**art. 5** *"Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici"*, consentiti nel territorio, con possibilità di "ampliamento del 20% della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie." Gli ampliamenti di cui al comma 1 dell'art. 5, sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari.

-all'**art. 6** *"Interventi diretti" con incremento fino a un massimo del 20% della volumetria*. Essi si attuano previa acquisizione del pertinente titolo abilitativo edilizio in conformità alle disposizioni del DPR 380/2001.

**Considerato** che le procedure attinenti alla legge sulla rigenerazione urbana costituiscono e possono rappresentare le seguenti opportunità per l'Amministrazione Comunale:

- a) un potenziale strumento per orientare le trasformazioni della città in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenuto del consumo del suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione del rischio idrogeologico, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi;
- 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 quelle 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 delle modalità di realizzazione, manutenzione e gestione della Città, cercando di realizzare un giusto equilibrio tra residenza (intesa, ovviamente, non solo in termini abitative) le funzioni indotte e i servizi necessari, alla luce della complessità dell'economia e della società attuale;
- d) una opportunità per ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti mediante una serie di miglioramenti tali da rendere l'edificato esistente più sicuro, compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici, il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili;
- e) ulteriori miglioramenti finalizzati a limitare l'inquinamento acustico ed a raggiungere standard adeguati per i parcheggi, gli esercizi comunali, i trasporti pubblici, la presenza di luoghi di aggregazione sociale, culturale e religiosa, di impianto sportivi e aree verdi attrezzate, ecc.;
- f) miglioramenti finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche al fine di una migliore vivibilità della città ;

**Valutato** altresì che gli interventi di rigenerazione urbana consentono di perseguire in generale gli obiettivi prevalenti di interesse dell'Amministrazione Comunale di Aprilia quali:

1. l'attuazione di politiche di rivalutazione e riqualificazione degli spazi pubblici, del verde urbano, dei servizi generali e di quartiere;
2. la razionalizzazione della mobilità urbana mediante interventi in grado di raggiungere standard adeguati per i parcheggi pubblici, gli esercizi commerciali, i trasporti pubblici, la presenza di luoghi di aggregazione sociale, culturale, religiosa, di impianti sportivi e aree verdi attrezzate, ecc. in modo da ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti;
3. la riduzione del consumo del suolo e degli sprechi energetici e idrici degli edifici, promuovendo lo sviluppo di interventi di riqualificazione energetica ed ecologica di aree urbane degradate;
4. la messa in sicurezza, la manutenzione e la rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato.

## **II - AMBITI.**

**Dato atto**, come disposto dall'art. 1, comma 2 della L.R. 7/2017 e con le precisazioni e chiarimenti di cui al punto 1 della Circolare Regionale approvata con DGR n.867/2017, che gli interventi previsti dalla L.R. n. 7/2017.

a) sono consentiti esclusivamente:

- Nelle *"Porzioni di Territorio Urbanizzate"*, come definite dall'art. 1, comma 7 della L.R. 7/2017 e più in generale negli ambiti individuati per le diverse tipologie di trasformazione nelle cartografie (allegato "B"):
  - su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero per i quali intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria con le modalità di cui all'art. 6 della L.R. n. 12/2004;
  - su edifici legittimamente realizzati, e quindi esistenti, per i quali tuttavia non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori ai sensi del DPR 380/2001; in tale ipotesi gli interventi previsti dalla L.R. 7/2017 sono assentibili mediante variante ai titoli abilitativi edilizi

rilasciati ai sensi del DPR n. 380/2001 (che quindi devono risultare efficaci) ed i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l'intervento di cui alla L.R. 7/2017 devono essere quelli dell'edificio (o parte di edificio) realizzato ed esistente e non quelli, eventualmente differenti, derivanti dal titolo abilitativo in essere.

b) NON sono consentiti:

- Nelle aree sottoposte a vincolo di in edificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- Nelle aree naturali protette ad esclusione delle zone individuate dal Piano territoriale Paesistico Regionale (PTPR) come "*Paesaggio degli insediamenti urbani*" ed a condizione che gli interventi da realizzare non contrastino con la normativa prevista con i Piani di Assetto approvati o con la normativa di salvaguardia di cui alla L.R. n. 29/1997 in forza della quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come "*Paesaggio degli insediamenti urbani*", la L.R. 7/2017 si applica con le modalità ed nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'art. 8 della L.R. n. 29/1997 in relazione alla zona omogenea individuata dal PRG per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- Nelle zone agricole (zone omogenee E di cui al D. IM. n. 1444/68) ad esclusione delle zone individuate dal PTPR come "*Paesaggio degli insediamenti urbani*" e come "*Paesaggio degli insediamenti in evoluzione*" e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l. r. n. 22/1997, con l'ulteriore precisazione che nelle medesime "zone omogenee E", purché urbanizzate, sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 6 della l. r. n. 7/2017 (interventi diretti) per i quali, tuttavia, sussiste l'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso in essere dell'edificio, legittimo o legittimato, sul quale si interviene;
- Nelle aree ricadenti in zone sottoposte a tutela da Piani Sovraordinati nelle quali non sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento di superficie o cubatura (aree a pericolo e rischio frana molto elevato - aree a pericolo di inondazione molto elevato del P.A.I. ABR Lazio);
- sugli immobili con particolari qualità di carattere storico, artistico, architettonico, urbanistico indicati nella *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 15.12.2011: <Adempimenti l.r. 11.08.2009, n. 21 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale" (Piano Casa regionale) modifica della l. r. 13.08.2011, n. 10 Integrazione e modifiche alla DCC n. 45 del 30.11.2009>*.

### III - DISPOSIZIONI COMUNALI.

Considerato che in relazione alle norme di natura edilizia di cui agli artt. 3, 4, 5 della L.R. 7/2017 il Comune, con una o più *Delibere 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 ed ambientale degli ambiti territoriali compromessi, con presenza di aree vincolate e/o con criticità idrogeologiche, carenti di standard urbanistici e di servizi.

Considerato altresì che ai sensi delle disposizioni della L.R. n. 7/2017 alle deliberazioni di cui al punto precedente si applicano le disposizioni dell'art. 1, comma 3 della L.R. n. 36/1987;

Evidenziato che la L.R. n. 7/2017 indica, fra i titoli abilitativi edilizi in forza dei quali realizzare gli interventi previsti dalla stessa legge, il "*Permesso di Costruire Convenzionato*" di cui all'art. 28 bis del DPR n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della L.R. n. 36/87 in relazione al quale si rappresenta che:

- a) la disciplina del Permesso di Costruire Convenzionato trova applicazione nei casi in cui "*esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata*"; esso si presta potenzialmente ad essere utilizzato anche in relazione alle ipotesi di Permesso in Deroga, di cui all'art. 14, comma 1 bis del DPR n. 380/2001 e rappresenta una semplificazione nel sistema dei titoli edilizi atteso che tale istituto si presta ad essere utilizzato in alternativa agli strumenti urbanistici attuativi caratterizzati da procedure lunghe e onerose, a tutto vantaggio sia del privato che della Pubblica Amministrazione;
- b) agli organi di governo del Comune spetta l'approvazione della Convenzione con cui sono regolati specifici obblighi (cessione aree, opere di urbanizzazione, ecc.); tale competenza è attribuibile alla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 1 ter della L.R. n. 36/1987;
- c) sono soggetti alla stipula di Convenzione: la cessione delle aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; la realizzazione di opere di urbanizzazione, fermo restando quanto previsto dal D.Lgs n.50/2016 e s.m.i; le caratteristiche morfologiche degli interventi; la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;

- d) la Convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie;
- e) l'attività di convenzionamento è direttamente ricondotta al soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione; pertanto la possibilità di accordo, che è specifica in termini di assunzione, da parte del privato, di obblighi funzionali alla realizzazione di un *interesse pubblico*, è limitata a tale specifico ambito ed è escluso che l'accordo tra le parti possa avere ad oggetto una libera negoziazione dei parametri urbanistici e delle destinazioni di zona previsti dallo strumento urbanistico generale;
- f) il termine di validità del Permesso di Costruire Convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti in Convenzione;
- g) il procedimento di formazione del Permesso di Costruire Convenzionato è quello previsto dalla parte I, Capo II, Titolo II del DPR 380/2001 ed alla Convenzione si applica, altresì, la disciplina dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- h) con riferimento alle disposizioni dell'art. 12, comma 1, del DPR n. 380/2001, in relazione all'applicazione dell'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato, la pianificazione comunale debba dare precise indicazioni specificando le ipotesi in cui è possibile ricorrere a tale istituto e ciò anche al fine di dare attuazione alle previsioni della L.R. n. 7/2017.

**Ritenuto**, per quanto sopra illustrato di dover provvedere in merito.

**Ravvisato** che, l'opportunità di consentire interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di delocalizzazione da aree soggette a vincoli e/o criticità idrogeologiche, deve ritenersi utile e necessaria per contribuire al soddisfacimento anche delle eventuali nuove esigenze abitative del Comune di Aprilia.

**Dato atto** che è intenzione di questa Amministrazione Comunale rigenerare il tessuto edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione, consentendo anche la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti volta al miglioramento delle condizioni statiche e di sicurezza, igienico-sanitarie, di efficientamento energetico, promuovendo tali azioni in particolari ambiti strategici determinati e facilitare così l'esecuzione degli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, della L.R. Lazio 18 Luglio 2017 n. 7, oltre a quelli individuati dagli articoli 5 e 6 della medesima legge regionale, nei limiti e nel rispetto di quanto espressamente stabilito dalla stessa legge, con le indicazioni riportate nelle tavole allegate;

**Dato atto** che gli interventi di cui ai punti precedenti, per la cui attuazione si applicano le disposizioni contenute nell'art. 8 della L.R. 7/2017, devono essere preceduti dall'approvazione di un'apposita Variante ai sensi dell'art.1, comma 1 lett. b) e comma 3, della L.R. 02 Luglio 1987, n. 36 e s.m.i.,

**Ritenuto** dover provvedere ad includere in specifici articoli aggiuntivi nelle NTA del vigente strumento urbanistico comunale, gli articolati di legge sopra specificati, al fine di consentire e agevolare l'esecuzione degli interventi di recupero e riqualificazione urbana degli edifici esistenti, nel rispetto dei principi di cui alla L.R. Lazio 18/07/2017 n. 7, mentre si demanda ad eventuali successivi atti del consiglio comunale le iniziative finalizzate alla promozione di Programmi di Rigenerazione Urbana di cui all'art. 2 della L.R. 7/17 ed alla eventuale individuazione di ulteriori ambiti urbani di cui all'art.3 della medesima legge, anche previo esperimento di una ulteriore fase di consultazione pubblica, preordinata alla acquisizione di proposte e manifestazione di interesse relative a specifiche aree edificate, non riferite a singoli lotti ma vaste aree in zone omogenee, in cui attuare interventi di rigenerazione urbana.

**Ritenuto** necessario, ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente deliberazione, e più in generale, del vigente strumento urbanistico generale, dare atto che le definizioni del "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.243/2017 trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.

**Ritenuto** altresì di individuare i primi ambiti entro i quali favorire, tra le altre, la delocalizzazione dei fabbricati esistenti dalle aree con criticità idrogeologiche e vincolate e lo sviluppo di attività produttive ai fini dell'incremento dei livelli occupazionali.

**Considerato che** nella determinazione degli ambiti del territorio di applicazione riportate nelle cartografie allegare ai sensi della L.R. n. 7/2017 sono state valutate le proposte e i suggerimenti presentate a seguito di “Avviso per manifestazione di interesse” approvato con Determina Dirigenziale reg. gen. n. 1945 del 21.12.2017.

**Considerato che** l’argomento è stato sottoposto all’esame della 1° Commissione Consiliare Urbanistica in data 11.04.2019, 20.06.2019 e 26.07.2019;

**Visti** i contenuti del – vigente Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DGR n. 1497 del 10.10.1973 e della relativa zonizzazione e successive varianti; - Piano Territoriale Paesistico (PTP) Ambito 10 approvato con L.R. n.24/1998; - Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell’art. 21, 22, 23 della citata L.R. sul paesaggio n. 24/1998;

**Vista** – la legge n. 1150/1942; - D.IM n. 1444/1968; - L. n. 241/1990; - D. Lgs n. 267/2000;

**Vista** – la legge regionale n. 72/1975; n. 36/1987; - l. r. n. 22/1997; - l. r. n. 38/1999; - l. r. n. 7/2017 e relativa Circolare di cui alla D.G.R n. 867/2017

**Acquisito** il parere favorevole di regolarità tecnica all’uopo emesso dal Dirigente del Settore IV Urbanistica

Seguono diversi interventi da parte di alcuni Consiglieri Comunali.

Il Presidente del Consiglio Comunale P. DE MAIO passa la parola al Consigliere Comunale DI LEONARDO F. che legge e pone agli atti un emendamento. (All. 1)

Di poi, il Presidente del Consiglio Comunale P. DE MAIO passa la parola al Consigliere Comunale LOMBARDI A. che chiede di integrare l’emendamento presentato dal Consigliere DI LEONARDO F.

Il Presidente del Consiglio Comunale P. DE MAIO comunica all’Assise che l’emendamento integrato verrà messo a votazione prima del punto all’O.d.G.

Seguono diversi interventi da parte di alcuni Consiglieri Comunali

Il testo integrale del dibattito, della discussione, degli interventi di tutti i consiglieri, comprese eventuali dichiarazioni di voto, così come da stenotipia, viene allegato al presente verbale.

Entra il Consigliere Comunale GRAMMATICO M.  
Presenti n. 19 Consiglieri Comunali.

Il Presidente del Consiglio Comunale P. DE MAIO pone a votazione l’emendamento integrato.  
La votazione elettronica, avvenuta per appello nominale, dà il seguente risultato:

CONSIGLIERI PRESENTI:	19
CONSIGLIERI VOTANTI:	18
CONSIGLIERI FAVOREVOLI:	15
CONSIGLIERI CONTRARI:	3 (Grammatico, Giusfredi, Zingaretti)
CONSIGLIERI ASTENUTI:	1 (Diamanti)

Visto l’esito della votazione l’emendamento è approvato.

Di poi, il Presidente del Consiglio Comunale P. DE MAIO pone a votazione il punto all’O.d.G.  
La votazione elettronica, avvenuta per appello nominale, dà il seguente risultato:

CONSIGLIERI PRESENTI:	19
CONSIGLIERI VOTANTI:	19
CONSIGLIERI FAVOREVOLI:	16
CONSIGLIERI CONTRARI:	3 (Grammatico, Giusfredi, Zingaretti)
CONSIGLIERI ASTENUTI:	0

Visto l’esito della votazione

**DELIBERA**

1) Di adottare ai sensi dell'art. 1, della L.R. 36/1987 le disposizioni attuative della L.R. n. 7/2017 in conformità ai successivi punti per tutte le aree evidenziate nell'allegato "**A**" **Tav.01 Porzioni di territorio urbanizzato - L.R. 7/2017 art.1 comma 7.**

**I - Rigenerazione urbana - (Art.2 L.R. 7/17)**

2) Di incentivare e consentire ai sensi dell'Art. 2 – “Programmi di Rigenerazione Urbana” nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui all'art.1 della L.R. n.7/2017, anche attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici e su proposte dei privati le proposte di progetti di “Programmi di Rigenerazione Urbana” costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale, con finalità di interesse generale e con il riuso dei materiali derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile ed infrastrutturale, volti a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli ambiti, i complessi e gli edifici dismessi o inutilizzati al fine del miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali, paesaggistiche, inclusi i programmi volti a potenziare la mobilità sostenibile, a favore dell'insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica basato sulle fonti rinnovabili.

I “Programmi di Rigenerazione Urbana” da attuare attraverso i “Programmi Integrati di Intervento” o di recupero di cui alla L.R. n.22/1997 e successive modifiche da approvare, se in variante allo strumento urbanistico generale vigente, con le procedure di cui all'art. 4 della L.R. n. 36/1987 ovvero mediante Accordo di Programma.

**II - Ambiti territoriali - (Art. 3 LR 7/17)**

3) Di individuare ai sensi dell'Art. 3 - comma 1 della L.R. n. 7/2017 – “Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio”, e ai sensi dell'art. 2 del D. IM n. 1444/1968, nell'ambito ciascuna zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico generale, i seguenti 12 specifici “ambiti territoriali urbani” (P1, P2 e P3 a carattere prevalentemente produttivo – R1 ,R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8 e R9 a carattere prevalentemente residenziale), come rappresentati nella relativa cartografia, **All."B" - Tav 02 “Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizi Artt. 3 e 4 L.R.7/2017”** nei quali, in ragione delle finalità di cui all'art.1 della L.R. n. 7/2017 e con i limiti, le condizioni e le modalità operative di cui alla medesima legge regionale e Circolare approvata con DGR n.867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche e con le esclusioni previste dal successivo punto 7) del presente atto, è consentita la realizzazione degli interventi nelle seguenti zone omogenee secondo i criteri:

- a) **Zona B** parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, comprese le zone:
  - **Bp** Tessuto edificato;
  - **Bd** Completamento residenziale ad attuazione diretta;
  - **Bc** Completamento residenziale ad attuazione convenzionata
- b) **Zona C** parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, compresa:
  - **Cp** aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici
- c) **Zona D** parti del territorio destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali (D2) o ad essi assimilati (Commerciali - D1);
- d) **Zona D** – Area ricadente del perimetro del Consorzio per lo Sviluppo Industriale RM-LT – P.R.T. vigente (zona ASI), ad esclusione delle parti in cui sono vigenti le norme di salvaguardia a seguito della variante adottata;
- e) **Zona E** parti del territorio destinate ad usi agricoli, limitatamente alle aree individuate dal PTPR come “Paesaggio degli insediamenti urbani” e “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione”, se urbanizzate. (In tali zone non è consentito il cambio d'uso a residenziale);
- f) **Zona F** parti del territorio destinate a spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale (senza cambio d'uso a residenziale);
- g) **Zona G** parti del territorio destinate alla creazione di parchi pubblici di interesse locale e cittadino e di zone verdi per attrezzature sportive. (In tali zone non è consentito il cambio d'uso a residenziali);
- h) **Zona “c.d. Bianca” ex art. 4 c. 9 L. 10/77** fuori dal perimetro dei centri abitati e nell'ambito dei centri, non normate. Abrogato dal DPR 380/2001 art. 136 c. 2 lett. c)

- Negli ambiti individuati sono assegnate specifiche premialità nella misura massima del 30% nei casi in cui vengano utilizzati materiali e tecnologie volti alla bioedilizia e al risparmio energetico, nel caso di delocalizzazione da aree vincolate e/o con criticità idrogeologiche e per cambi di



destinazione d'uso da residenziale a produttivo che prevedano incremento dei posti di lavoro; negli altri casi la premialità non potrà superare il 20%;

I sopracitati ambiti che si individuano nell'apposita cartografia "*Tav.02 Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*" nella quale, sono evidenziate le parti di territorio comunale all'interno delle quali si applicano (*porzioni di territorio urbanizzate*) le disposizioni della stessa legge sulla rigenerazione urbana e nella quale sono altresì rappresentate le porzioni di territorio che costituiscono ciascuno dei 12 "*Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*" di cui all'art. 3 della L.R. n. 7/2017, unitamente ai seguenti tematismi correlati:

- Aree P.A.I.;
- Aste di attenzione P.A.I.;
- Criticità idrogeologiche (Aree prossime a scarpate naturali ed artificiali, Aree fortemente acclivi, Aree ricadenti in zone di alveo- parere ex art. 89 DPR 380/2001 Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi);
- vincolo acque pubbliche (fascia di rispetto dei corsi d'acqua per una profondità di 150 m);
- vincolo centro storico e cimitero da PTPR.

Per tutti gli ambiti rappresentati nella tavola 02 non si applicano le disposizioni della L.R. 7/2017 nei casi meglio specificati nel successivo punto 12.

4) Di precisare che, in ogni caso, negli ambiti di cui al punto 3) è vietato, con le procedure previste dalla L.R. n.7/2017, il mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24 comma 1, lettere b), c) della L.R. n. 33/1999.

5) Di dare atto che negli ambiti territoriali individuati nella tavola 02 sono consentiti, fatta eccezione dei casi previsti al punto 6 della presente deliberazione, previa acquisizione, in conformità alle disposizioni del DPR n. 380/2001 di idoneo e valido titolo abilitativo edilizio o del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n.380/2001 e all'art.1 ter della L.R. n. 36/1987 :

- a) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001 che non presentano le caratteristiche di miglioramento sismico e/o di efficientamento energetico di cui all'art. 5 della L.R. 7/2017 con il riconoscimento in tal caso, di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive nella misura del 10% rispetto alle consistenze in essere
- b) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001 con il riconoscimento in tal caso, di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive nella misura del 20% rispetto alle consistenze in essere, nel caso di miglioramento o adeguamento sismico e/o di efficientamento energetico secondo quanto disposto dall'art. 5 della L.R. n. 7/2017;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001 comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento in tal caso, di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive nella misura del 20% rispetto alle consistenze in essere;
- d) Interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1, lettera f) del DPR n. 380/2001 ;
- e) la delocalizzazione della ricostruzione e/o l'edificazione della sola premialità prevista dalla L.R.7/2017 in aree trasformabili ubicate all'interno del *medesimo ambito territoriale di intervento, come individuato nella cartografia allegata.*
- f) Per gli interventi di cui al punto "e" si specifica:
  - agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001 comportanti la demolizione degli edifici esistenti ubicati in aree vincolate e/o soggette a criticità idrogeologiche accertate, e ricostruzione con delocalizzazione in area geomorfologicamente stabile e/o non vincolata, si applica il riconoscimento, di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive nella misura del 30 % rispetto alle consistenze in essere;
  - la delocalizzazione della ricostruzione e/o l'edificazione della sola premialità prevista dalla L.R.7/2017 in aree trasformabili ubicate all'interno del medesimo ambito territoriale di intervento, che non interessa aree critiche e/o vincolate sono assimilati, relativamente al riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive, agli interventi di cui ai punti b e c;

- g) per ogni fattispecie di ristrutturazione, nel caso di cambi di destinazione d'uso da residenziale a produttivo che prevedano incremento dei posti di lavoro con tecnologie e materiali volte al risparmio energetico si assegna la premialità nella misura del 30%;

6) Di precisare che la realizzazione degli interventi di “Ristrutturazione Urbanistica” (ossia “*quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale*”) nonché degli interventi che ricadono nella fattispecie di cui all'art. 3, comma 3 della L.R. 7/2017 (*delocalizzazione della ricostruzione e/o edificazione in altro sito della sola premialità*) è subordinata alla preventiva acquisizione del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art.28 bis del DPR n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della L.R. n.36/1987.

7) Di precisare che, devono intendersi stralciati dagli ambiti di cui al precedente punto 3 e pertanto esclusi dall'applicazione delle disposizioni dell'art. 3 della L.R. n. 7/2017 gli immobili che pur ricadendo all'interno dei suddetti ambiti, risultano:

- a) soggetti a tutela ai sensi della Parte II, Titolo I del D. Lgs n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione;
- b) ubicati nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR;
- c) edificati in zona agricola mediante Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) di cui all'art. 57 della L.R. n.39/1999 e per i quali non risulti ancora scaduto il termine previsto dall'atto d'obbligo e/o dalla convenzione di cui al comma 8 del medesimo art. 57;
- d) edificati in forza di piani e programmi, di iniziativa pubblica o privata, nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di piano attuativo *in variante* dello strumento urbanistico generale e/o di strumento di pianificazione, comunque denominati, e che risultano approvati in deroga e/o procedure speciali quali: *Patti Territoriali, PRUSST, Programmi Integrati di Intervento di cui alla l. r. n. 22/1997, Accordi di programma e simili*; ciò in considerazione delle caratteristiche urbanistiche di tali immobili ed aree, già attuati diversamente e/o in deroga dalle originarie previsioni insediative dello strumento urbanistico generale ed in conformità alle disposizioni dell'art. 8, comma 5, della L.R.7/2017. L'esclusione opera limitatamente alla durata delle obbligazioni e delle prescrizioni che sono poste in capo al soggetto attuatore e suoi aventi causa come prevista nel provvedimento amministrativo con il quale è stata approvata, in deroga e/o in variante alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, la relativa variante urbanistica.

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 di privati, ulteriori ambiti territoriali in cui consentire l'applicazione delle disposizioni dell'**art. 3** della l. r. n. 7/2017.

### III - Cambio di destinazione d'uso (Art. 4 LR 7/17)

9) Di precisare che con gli interventi di cui al precedente punto 5) è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti tra quelle previste dal PRG vigente e relative all'ambito territoriale di intervento (come individuato dalla cartografia allegata) ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso in essere tra quelle considerate compatibili o complementari all'interno delle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale (Res.), turistico ricettivo (Tur.R), direzionale (Dir), servizi (Ser.R) e commerciale (Com.) limitatamente agli esercizi di vicinato;
- b) produttivo (Prod.B), direzionale (Dir), servizi (Ser.CDP) e commerciale (Com) limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.

Gli interventi di cui al presente articolo:

- sono consentiti per singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq;
- non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita;
- sono consentiti nelle zone omogenee D di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1444/1968 con il divieto di mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita;
- sono consentiti nell'ambito di **Consorzi Industriali** e di piani di insediamenti produttivi con il divieto di mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della L.R. 7/17 si fa riferimento alle definizioni del "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A della Delibera di Giunta Regionale n. 247/2017.

Negli ambiti individuati non si applicano le disposizioni della L.R.7/2017 per le casistiche di cui al punto 12.

#### **IV - Miglioramento sismico e efficientamento energetico** (Art. 5 LR 7/17)

10) di stabilire che nelle "Porzioni di Territorio Urbanizzate", come definite dall'art. 1, comma 7 della L.R. 7/2017, con la sola esclusione delle zone individuate dal PTPR come "Insediamenti urbani storici", è consentito un ampliamento una-tantum, in misura non superiore del 20 % (20 per cento) della volumetria e con un incremento massimo di mq 70 (metri quadri settanta), della superficie utile esistente di edifici legittimi o legittimati, a **destinazione residenziale**, anche con aumento delle unità immobiliari, a condizione che:

- la ristrutturazione edilizia interessi l'intero corpo di fabbrica e comporti un intervento di miglioramento sismico, secondo la normativa di settore;
- la ristrutturazione edilizia consista in intervento anche di solo efficientamento energetico come da normativa di settore, nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001.

Il tutto come riportate nell'allegato "Cd".

11) Di dare atto che, ai sensi dell'Art. 6 - "Interventi diretti", nelle "Porzioni di Territorio Urbanizzate" previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali, l'incremento massimo consentito, non può superare il 10 per cento della superficie coperta.

Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 del medesimo articolo, oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del D.P.R.380/2001.

Di precisare che, ad eccezione degli edifici produttivi, le premialità relative agli interventi diretti, di cui all'art. 6 sono così articolate:

- Incremento del 20% (venti per cento) della volumetria o della superficie lorda esistente per:
  - a) ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione;
  - b) ristrutturazione edilizia consistente almeno in un intervento di miglioramento sismico, come da normativa di settore
  - c) ristrutturazione edilizia consistente in intervento di solo efficientamento energetico, come da normativa di settore, nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001;
- Incremento del 10% (dieci per cento) della volumetria o della superficie lorda esistente per: ristrutturazione edilizia che non presenti le caratteristiche di cui ai punti precedenti.

#### **V - Esclusioni, limitazioni, condizioni**

12) Di escludere gli interventi di rigenerazione edilizia sugli immobili con particolari qualità di carattere storico, artistico, architettonico, urbanistico indicati nella *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 15.12.2011: <Adempimenti l.r. 11.08.2009, n. 21 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale" (Piano Casa regionale) modifica della L.R. 13.08.2011, n.10 Integrazione e modifiche alla DCC n. 45 del 30.11.2009>*

13) di precisare che ogni intervento effettuato su edifici ricadenti in zone soggette a Piani Sovraordinati che limitano e/o condizionano la trasformabilità dell'area, sono subordinati all'ottenimento del relativo Parere dell'Ente competente;

- gli interventi su edifici collocati in Aree ricadenti in zone di salvaguardia di campi pozzi, sono subordinati al rispetto delle condizioni di trasformabilità definite dai provvedimenti di individuazione delle aree di salvaguardia stesse;

- con esclusione delle demolizioni con delocalizzazione in area stabile, gli interventi su edifici collocati in zone ricadenti tra le Aree prossime a scarpate naturali ed artificiali, Aree fortemente acclivi, Aree ricadenti in zone di alveo, come definite dal Parere ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001- D.G.R. 2649/99 del 07/03/2005, dell'Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale relativo alla Variante di Recupero dei Nuclei Abusivi ed identificate nella tavola art.3 ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio come aree con criticità idrogeologiche, sono subordinati all'approvazione di un progetto complessivo di riqualificazione dell'area stessa teso alla riduzione del rischio ed alla tutela degli eventuali elementi naturali vulnerabili, corredato da idonei studi specialistici, secondo standard e linee guida analoghe a quelle definite dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'ABR Lazio di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 4/4/2012 (BUR n. 21 del 7/6/2012, S.O. n. 35), da stabilire successivamente con separato atto.

#### **VI - Dotazioni territoriali.**

14) Gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 5, 6 e 7, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'Amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1444/1968; nel caso tali aree non siano reperibili è consentita la monetizzazione secondo i parametri stabiliti dall'amministrazione comunale .

#### **VII - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELL'ART. 28 BIS DEL DPR N. 380/2001 "Permesso di Costruire Convenzionato" e dell'art.1 ter della L.R. n. 36/1987.**

15) Di inserire nelle NTA al fine di poter applicare le disposizioni della L.R.7/2017 in funzione di contenuti del presente atto assunti ai sensi degli art.li 3, 4, 5 della medesima L.R. (come riportato nell'**allegato Ce.**) la procedura del permesso di costruire convenzionato;

#### **VIII - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.**

16) Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità di applicazione dei parametri corrispondenti al nuovo cambiamento d'uso calcolati sulla base dei coefficienti delle sottozone omogenee urbanistiche compatibile.

#### **IX - PROCEDURE DI PARTECIPAZIONE.**

17) Di dare atto che, ai sensi della L.R. n. 7/2017, l'approvazione del presente atto avviene ai sensi dell'art.1, comma 3 della L.R. n. 36/1987 le cui disposizioni, ai fini del corretto sviluppo del procedimento amministrativo, pur in assenza di uno specifico richiamo contenuto nella citata L.R.7/2017, si ritiene vadano coordinate con le disposizioni dell'art.1, comma 2 della medesima L.R. n.36/1987 e della legge n.1150/1942; ciò anche in ossequio alle disposizioni dell'art.3, comma 5 della L.R. n.7/2017; (preliminarmente pubblicazione sul sito in amministrazione trasparente, sezione Pianificazione e Governo del Territorio e procedure di partecipazione con le associazioni di categorie).

18) Di precisare pertanto, anche al fine di garantire adeguata forma di partecipazione, la seguente articolazione del procedimento amministrativo e delle connesse modalità di partecipazione che devono essere stabilite dall'Amministrazione Comunale:

- a) il presente atto sarà pubblicato nell'Albo Pretorio on line del Comune e depositato, per la durata di *trenta giorni consecutivi*, presso gli uffici della Segreteria Generale;

- b) di tale pubblicazione verrà data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato sul sito internet del Comune e mediante manifesti affissi nelle sedi istituzionali del Comune nei luoghi maggiormente frequentati e almeno su due quotidiani;
- c) fino a *trenta giorni* dopo la scadenza del periodo di deposito di cui alla precedente lettera a) chiunque ne abbia interesse potrà presentare le proprie eventuali opposizioni ed osservazioni al presente atto;
- d) entro il termine di *quindici giorni* decorrenti dalla scadenza del termine di cui alla precedente lettera c), il presente atto, con gli atti che lo corredano (Osservazioni e sola Determina Dirigenziale di proposta tecnica di controdeduzione), sarà inviato alla Regione Lazio che, entro *trenta giorni* dal ricevimento, potrà far pervenire al Comune le proprie osservazioni;
- e) scaduto il termine di cui alla precedente lettera d) ed entro il termine di *novanta giorni* naturali e consecutivi di calendario, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per *ulteriori novanta giorni*, il Comune assumerà, con Deliberazione di Consiglio Comunale, il provvedimento finale di approvazione decidendo su eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, pronunciandosi, con motivazioni specifiche, sulle eventuali osservazioni della Regione Lazio e documentando le fasi relative alle procedure di partecipazione come in precedenza indicate.
- f) il provvedimento finale di approvazione sarà trasmesso alla Regione Lazio entro i successivi quindi giorni decorrenti dalla data di assunzione del provvedimento finale di approvazione.
- g) dell'assunzione del provvedimento finale di approvazione verrà data notizia al pubblico con le modalità di cui alla precedente lettera b).

19) Di dare atto che per l'elaborazione della presente deliberazione e per l'individuazione degli ambiti di cui al Punto 3 sono state prese in considerazione le proposte e i suggerimenti pervenuti all'amministrazione comunale a seguito di Avviso per manifestazione di interesse approvato con Determina Dirigenziale reg. gen. n. 1945 del 21.12.2017.

#### **X - DISPOSIZIONI FINALI**

20) Di dare incarico al Dirigente del IV settore affinché provveda ad adeguare le NTA della pianificazione vigente con le disposizioni approvate con la presente deliberazione, contenute nell'allegato "C", preventivamente agli adempimenti previsti dalla L.R.36/1987;

21) Di dare mandato al Dirigente del IV Settore, nell'ambito della propria competenza, di adottare ogni atto connesso e conseguentemente necessario a dare attuazione alla presente deliberazione:  
- in relazione alla informatizzazione delle pratiche di competenza dello Sportello Unico dell'Edilizia, venga istituito un registro informatico ai fini dell'aggiornamento quinquennale delle planimetrie del PRG previsto dall'art. 8, comma 10, della l. r. n. 7/2017.

22) Di dare atto che in precedenza la proposta di deliberazione relativa al presente atto è stata pubblicata nella "Sezione Amministrazione Trasparente" del sito [www.comune.aprilia.lt.it](http://www.comune.aprilia.lt.it) ai sensi del D. Lgs n. 33/2013.

23) Di dare atto che dell'assunzione del presente provvedimento dovrà essere data notizia al pubblico nelle forme di legge;

24) Di trasmettere, per quanto di competenza e per eventuali osservazioni, copia del presente provvedimento di adozione alla Regione Lazio. Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica. – Area Urbanistica, co-pianificazione e programmazione negoziata: provincie FR, LT, RI e VT. – Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana via del Giorgione 129, 00147 Roma;  
secondo le modalità previste ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistico-edilizia ed in particolare all'art.1 comma 3 della L.R. 36/87 e s.m.i.;



# **COMUNE DI APRILIA**

(Provincia di Latina)

## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 35 DEL 31/07/2019**

**OGGETTO: DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, SOCIALE ED ECONOMICA (RIGENERAZIONE EDILIZIA E RIGENERAZIONE CULTURALE) RELATIVE ALLA LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N.7 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO"**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

Pasquale DE MAIO

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Gloria DI RINI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



**COMUNE DI APRILIA**  
**PROVINCIA DI LATINA**

**4 SETTORE - URBANISTICA, PIANO REGOLATORE, PIANI DI  
ATTUAZIONE E SUE**

**PROPOSTA DI DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE  
N. 35 DEL 31/07/2019**

OGGETTO:

**DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE PER LA  
SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, SOCIALE ED ECONOMICA (RIGENERAZIONE  
EDILIZIA E RIGENERAZIONE CULTURALE) RELATIVE ALLA LEGGE REGIONALE**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267:

Favorevole

Contrario

Li, 30/07/2019

**FIRMATO  
IL DIRIGENTE  
FERRARO PAOLO**