



COMUNE DI PONTINIA

PROVINCIA DI LATINA

Deliberazione di Consiglio Comunale

Numero 37 Del 07-08-2024

Oggetto: LEGGE REGIONALE N.7 DEL 18 LUGLIO 2017 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 4, "DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIANTE ALLE N.T.A. DELLA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE", DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. N.45 DEL 29/09/2023. APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventiquattro il giorno sette del mese di Agosto alle ore 19:13, presso la Sede comunale si è riunito il Consiglio Comunale convocato, con avvisi notificati, a norma di legge, in sessione straordinaria in convocazione in seduta pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune ed in carica:

TOMBOLILLO ELIGIO	Presente	CAPPELLI FABIANA	Presente
MANTOVA MASSIMO VINCENZO	Presente	PERFILI ARGEO	Assente
BOTTONI GIOVANNI	Presente	DONNARUMMA ALFON- SO	Presente
MILANI BEATRICE	Presente	MEDICI CARLO	Assente
REALACCI ROMINA	Presente	LAURETTI DANIELA	Assente
D'ALESSIO MARIA RITA	Presente	LOVATO MATTEO	Presente
ORELLI SIMONE	Presente	PIERETTI ALESSANDRA	Assente
COCO SIMONE	Assente	FABBRI ANDREA	Assente
BATTISTI VALTERINO	Presente		

ne risultano presenti n. 11 e assenti n. 6

RONCI FERNANDO in qualità di ASSESSORE ESTERNO Presente.

Assume la presidenza AVV. ALFONSO DONNARUMMA in qualità di PRESIDENTE assistito dal SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA DANIELA FALSO.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Immediatamente Eseguitibile

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione di C.C.n.45 del 29/09/2023 avente ad oggetto "*Legge Regionale n.7 del 18 Luglio 2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" – Applicazione dell'Articolo 4, "Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici e variante alle N.T.A. della vigente strumentazione urbanistica comunale"*, si procedeva all'adozione, ai sensi dell'art.4 della L.R. n.7 del 18 Luglio 2017 della variante alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, nei termini riportati nella deliberazione sopra citata, per le finalità di cui alla citata Legge Regionale e con i limiti, le condizioni e le modalità operative di cui alla stessa Legge Regionale e alla Circolare approvata con D.G.R. n.867/2017;
- con lo stesso atto veniva dato mandato al Responsabile del Settore IV Edilizia Privata e Territorio l'adozione di tutti gli adempimenti conseguenti a quanto con il presente atto deliberato;

Dato atto che, in ottemperanza al predetto mandato, gli uffici incaricati provvedevano:

- in data 12/10/2023 e fino al 12/11/2023 a pubblicarne la copia, completa dei relativi allegati, all'Albo Pretorio del Comune e nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Provvedimenti – Atti Politici – Delibere di Consiglio Comunale;
- in data 10/11/2023 a darne pubblicità mediante apposito Avviso sul sito istituzionale dell'Ente onde favorirne la massima diffusione e conoscenza così da conseguire la più ampia condivisione e partecipazione da parte di chiunque interessato che, entro il giorno 09/12/2023, contestualmente, poteva presentare osservazioni, suggerimenti o contributi a qualsiasi titolo;
- in esito alle richieste effettuate dal IV Settore Edilizia Privata e Territorio, l'Ufficio Protocollo confermava che, con nota prot.n.26646 del 23/11/2023, risultavano pervenute al IV Settore Edilizia Privata e Territorio n.1 osservazione entro i termini del periodo di pubblicazione (dal 12/10/2023 al 09/12/2023), comunque oggetto di proposta di controdeduzione;
- gli Uffici competenti, d'intesa con l'assessorato che ne ha dato informativa alla Giunta Comunale e con l'apporto della Commissione Consiliare Permanente "Urbanistica e Lavori Pubblici", hanno formulato le relative controdeduzioni confluite nel documento contrassegnato come "*Allegato A – Proposta di Controdeduzioni*";
- con nota prot.n.10935 del 23/04/2024 si è provveduto a trasmettere alla Regione Lazio, per quanto di competenza ai sensi della Determinazione n. G18248 del 20/12/2019, Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 18 Luglio 2017, n.7 "*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*" la seguente documentazione:
 - copia Deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 29/09/2023 "*Adozione individuazione ambiti territoriali urbani in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione*";
 - copia Deliberazione di Consiglio Comunale n.45 del 29/09/2023 "*Adozione disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici e variante alle N.T.A. della vigente strumentazione urbanistica comunale*";
 - copia Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 29/09/2023 "*Adozione interventi per il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici*";

- Osservazione alla variante alle NTA del PRG ai sensi dell'art.1, comma 3, della L.R.n.36/1987 per l'applicazione della L.R.n.7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", acquisita agli atti al prot.n.26646 del 23/11/2023;
- Allegato A, Proposta di Controdeduzioni alle osservazioni pervenute, prot.n.10824 del 23/04/2024, ai sensi della determinazione n. G18248 del 20/12/2019 pubblicato Supplemento Ordinario BUR. 14.12020 – Linee Guida;

Preso atto che, a fare data dalla predetta trasmissione e a tutt'oggi, non risultano pervenute richieste di integrazioni ovvero il parere sulle osservazioni e relative controdeduzioni di competenza regionale, pur essendo ampiamente spirato il termine di 30 (trenta) giorni entro cui, a mente della su citata Circolare, l'Area Rigenerazione Urbana della Regione Lazio poteva pronunciarsi al riguardo;

Rilevato, conseguentemente che:

- è pertanto possibile sottoporre al competente Organo Consiliare le osservazioni pervenute al fine di decidere sull'accoglimento o meno delle stesse conformemente ovvero difformemente dalla proposta redatta dagli Uffici e di cui all'Allegato A di cui sopra;
- come avanti rappresentato gli Uffici, d'intesa con l'Assessorato e con la condivisione della Giunta Comunale, hanno predisposto il documento contrassegnato con la lettera A in cui sono riportate, in sintesi, le osservazioni pervenute e la proposta delle relative controdeduzioni;
- la proposta di controdeduzioni di cui al predetto elaborato è stata redatta dopo attento esame, da parte della Commissione Consiliare Permanente "Urbanistica e Lavori Pubblici" nelle sedute del 22/01/2024, 29/01/2024 e 16/04/2024, giusto verbale di pari data in atti;

Ritenuto necessario contro dedurre le osservazioni pervenute e procedere all'approvazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. per come modificate per effetto della Deliberazione n.45 del 29/09/2023;

- **Osservazione n.1** – prot.n. 26646 del 23/11/2023,
Osservante: Associazioni Geometri dei Comuni di Terracina e Sabaudia (AGPTA e AGS);
Presidente dell'A.G.P.T. - Geom. Marco Veglianti;
Presidente dell'A.G.S. – Geom. Davide Martino;

Osservazione: si chiede la possibilità di includere negli ambiti di applicazione dell'articolo 4 "Adozione disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici" i piani degli insediamenti produttivi (come ad esempio la zona D1 artigianale su via Tavolato);

Controdeduzione: si ritiene che l'osservazione proposta possa essere **accoglibile** modificando il corpo del deliberato della D.C.C. n.45 del 29/09/2023 (in corsivo neretto) come segue:

in:

Trova applicazione:

- a) Esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite dall'art.1, comma 7;
- b) Nelle porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del Suolo, di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 28 marzo 2000, n.953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
- c) Nelle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e degli insediamenti in evoluzione dal PTPR;

- d) Nella parte di territorio individuate come trasformabili dalle 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 ancorché non realizzati;
- f) Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR;
- g) *Nelle zone D di P.R.G. (Art.25) - Sottozone D1 "Artigianato" e D3 "Industrie preesistenti in zona agricola" con le limitazioni imposte;*
- h) Su edifici legittimamente realizzati ossia per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del D.P.R. n.380/2001;
- i) Su edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'art. 6 della Legge Regionale 08/11/2004 n.12 (Disposizione in materia di definizione di illeciti edilizi);
- j) Su edifici già realizzati in presenza di titoli efficaci per i quali non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori;
- k) Su edifici aventi una superficie lorda complessiva fino a un massimo di 10.000 mq *con il cambio di destinazione d'uso limitato esclusivamente alle superfici da destinare a residenze nella percentuale massima pari al 20% della superficie lorda complessiva del manufatto oggetto di richiesta, con un massimo di 200mq;*
- l) *Nelle zone D di P.R.G. (Art.25) - Sottozone D1 "Artigianato" e D3 "Industrie preesistenti in zona agricola", per le pertinenze delle abitazioni, quest'ultime in aderenza o con corpo di fabbrica separato e per i manufatti originariamente destinati ad annessi agricoli che per effetto del cambio di destinazione urbanistica della zona hanno perso la funzione di ruralità di cui al titolo edilizio originario;*
- m) Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al presente articolo determinano automaticamente anche la modifica della destinazione urbanistica 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. L'area pertinenziale è individuata nella qualità pari a dieci volte l'area di sedime dell'edificio fino a un massimo di 3.000 mq.

In:

Non trova applicazione:

- a) Nelle aree sottoposte a vincolo d'inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportano la delocalizzazione al di fuori delle aree anzidette;
- b) Nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani del P.T.P.R., fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla L.R.06/10/1997, n.29 e s.m.i. in forza della quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti Urbani" la L.R. n.7/2017 si applica con le modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'art. 8 della L.R. n.29/1997 in relazione alla zona omogenea individuata dal P.R.G. per l'area in cui ricade l'immobile oggetto d'intervento;
- c) Nell'ambito del Consorzio Industriale o di Piani degli Insediamenti *Produttivi ad esclusione delle zone D di P.R.G. (Art.25) - Sottozone D1 "Artigianato" e D3 "Industrie preesistenti in zona agricola" con le limitazioni imposte;*
- d) Nelle Zone omogenee "E" del P.R.G. di cui al D.M.1444/68, ad esclusione delle zone individuate come "Paesaggio degli Insediamenti Urbane Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione" dal PTPR e classificate porzioni di territorio urbanizzate come classificate dalla Carta dell'uso del Suolo di cui alla deliberazione della G.R.

28/03/2000 963, pubblicata sul portale cartografico della Regione;

e) *Nelle zone di territorio Comunale le cui aree risultano a rischio Sinkhole definite come "Zone Rosse" e graficizzate nella cartografia del P.R.G. vigente.*

Con voti unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge il Consiglio Comunale decide di accogliere l'osservazione;

Visto e richiamato:

- il D.Lgs.n.267 del 18/08/2000 ed in particolare l'articolo 42 "competenze dei Consigli";
- la Legge 17/08/1942 n.1150 – Legge Urbanistica Nazionale;
- la Legge Regionale Lazio 12/06/1975 n.72 – Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali;
- la Legge Regionale Lazio 01/05/1980 n.28 – Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente;
- la Legge Regionale 02/07/1987 n.36 – Norme in materia di attività urbanistica ed edilizia e snellimento delle procedure;
- la Legge Regionale Lazio 26/06/1997 n.22 e s.m.ii. – Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione Lazio;
- la Legge Regionale Lazio 22/12/1999 n.38 e s.m.ii. – Norme del governo del territorio;
- il d.P.R. 06/06/2001 n.380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;
- il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della G.R.L.n.783/2000;

- il P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n°5 del 21/04/2021 e pubblicata sul B.U.R.L. n.56 del 10/06/2021 – Supplemento n.2;
- la Legge 07/08/1990 n.241;
- lo Statuto Comunale;
- i pareri espressi in calce riportati, ai sensi dell'articolo 49, comma 1 del T.U. approvato con D.Lvo.n.267/2000, con votazione espressa nei modi di legge;

Udita la discussione in aula tra i Consiglieri come da verbale di registrazione allegato;

Al termine degli interventi il Presidente mette ai voti la proposta di delibera, con:

Consiglieri presenti: 11

Consiglieri assenti: 6 (Coco Simone, Perfili Argeo, Medici Carlo, Lauretti Daniela, Pieretti Alessandra, Fabbri Andrea)

Voti favorevoli: unanimità

Voti contrari: ///

Astenuti: ///

All'esito della votazione per appello nominale;

DELIBERA

Per le motivazioni meglio esposte in narrativa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art.3 della L.n.241/1990;

1. **DI CONTRODEDURRE** alle osservazioni presentate entro e fuori dai termini di pubblicazione della Deliberazione di C.C.n.45 del 29/09/2023 e dei suoi allegati – ovvero dal 12/10/2023 al 09/12/2023 – secondo le determinazioni contenute nella proposta

redatta dagli uffici del IV Settore Edilizia Privata e Territorio per le motivazioni ivi espresse e, conseguentemente, di accogliere le osservazioni n.1 secondo quanto in premessa riportato;

1. **DI APPROVARE**, ai sensi dell'Art.4 della L.R.n.7/2017, recante disposizioni in merito al "*Cambio di destinazione d'uso degli edifici*", la variante alle N.T.A. del P.R.G. vigente per come modificate e per effetto della Deliberazione n.45 del 29/09/2023, per le finalità e con i limiti, le condizioni e le modalità operative di cui alla stessa Legge Regionale n.7/2017 e alla Circolare Operativa approvata con D.G.R.n.867/2017;
1. **DI DARE MANDATO** al Responsabile del IV Settore Edilizia Privata e Territorio l'adozione di tutti i provvedimenti conseguenti a quanto deliberato con il presente atto, ovvero di trasmettere il presente provvedimento di approvazione degli ambiti di cui al punto 2 che precede alla Regione Lazio - Area Rigenerazione Urbana - entro i successivi 15 (quindici) giorni provvedendo, contestualmente, ad aggiornare il sito Web dell'Ente e, segnatamente, la sezione dedicata all'Area di Governo e Sviluppo del Territorio.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE
AVV. ALFONSO DONNARUMMA**



**IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA DANIELA FALSO**



CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

|| - poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000);

|X| - per il decorso termine di dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134 comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000);



**IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA DANIELA FALSO**

