



COMUNE DI ZAGARO
Città Metropolitana di Roma Capitale

CONSIGLIO COMUNALE
DELIBERAZIONE

n. 71 del 30-11-2020

OGGETTO: ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 3 DELLA L.R. N.36/1987, DELLA VARIANTE URBANISTICA RELATIVA ALL'ATTUAZIONE SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI ZAGARO, LOCALITA VALLE EPICONIA, DEGLI INTERVENTI EDILIZI PREVISTI DALL'ART.3 (AMBITI TERRITORIALE E RECUPERO EDILIZIO), DELLA LEGGE REGIONALE N.7 DEL 18.7. 2017.

L'anno **duemilaventi** il giorno **trenta** del mese di **Novembre** a partire dalle ore **12:30**, nella Sede Comunale, a seguito dell'invito diramato dal Presidente del Consiglio e notificato ai Signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria in prima convocazione in seduta pubblica, in continuazione.

Presiede la seduta GIACOMO VERNINI in qualità di Presidente del Consiglio.

All' appello risultano:

N	Cognome Nome	Presenza	N	Cognome Nome	Presenza
1	VERNINI GIACOMO	Presente	10	CONTI MICHELINO	Assente
2	BONINI MARCO	Presente	11	DE SANTIS ANTONIO	Presente
3	PANZIRONI EMANUELA	Presente	12	DI FAZIO ANTONIO	Presente
4	PROTANI MARIANGELA	Presente	13	IACOVACCI ALBERTO	Presente
5	DI GIROLAMO DIEGO	Presente	14	CAPRI CLAUDIO	Presente
6	SALVI GABRIELE	Assente	15	CARLETTI MARCO	Presente
7	TANNINGHER CLAUDIA	Presente	16	LUCIANI GIOVANNI	Presente
8	D'AMBROSI ALESSANDRO	Presente	17	IACOMINI ANTONIO	Assente
9	PETRASSI MATTEO	Presente			

PRESENTI: 14 - ASSENTI: 3

Partecipano gli assessori: BONAFEDE FERDINANDO – CASPOLI ANTONELLA - ERCOLI ALESSANDRA - PAGLIA ALESSANDRO - DE SANTIS ANDREA.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA DANIELA GLONFONI.

Constatato il numero legale degli intervenuti, GIACOMO VERNINI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta invitando a deliberare sull' oggetto sopraindicato.

Vengono nominati scrutatori i consiglieri: PETRASSI MATTEO - D'AMBROSI ALESSANDRO - CAPRI CLAUDIO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la legge Regionale 7/2017 del 18/07/2017;

Vista la Determinazione della Regione Lazio del 20 dicembre 2019, n. G18248 avente ad oggetto "Approvazione "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». Pubblicata sul BUR della Regione Lazio numero 4 supplemento 2 del 14/01/2020;

Premesso:

che l'Amministrazione Comunale di Zagarolo, nell'ambito delle proprie funzioni di indirizzo e programmazione in materia urbanistica, intende promuovere un'azione complessiva e coordinata finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente;

che il territorio del Comune di Zagarolo è attualmente pianificato a livello comunale da:

a) Variante Generale al vigente Piano Regolatore approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.° 324 del 22/05/2007;

che in data 12/07/2011 veniva emessa la Legge n.106 recante "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 13/05/2011 n. 70" (Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia);

che in data 09/08/2013 veniva emessa la Legge n. 98 recante "Conversione, con modificazioni, del D.L. n. 69/2013 – Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" con la quale, tramite l'art. 30, comma 1 lett. 0A, veniva introdotto l'Art. 2 bis – Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati – al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

che in data 18/07/2017 veniva pubblicata sul S.O. n.3 al B.U.R.L. n. 57 la Legge Regionale n.7 recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";

che in data 19/12/2017 veniva emessa la Deliberazione della Regione Lazio n. 8676 avente per oggetto: Approvazione circolare esplicativa "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7";

che in data 17 gennaio 2018 con decreto del "Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti" è stato emesso l'Aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni" (NTC 2018) con entrata in vigore il 22 marzo 2018;

Considerato che il Comune di Zagarolo intende utilizzare le disposizioni previste, dall'art. 1, comma a, b, c, d, e, f, g, della L.R. n. 7/2017 per dare attuazione alla " rigenerazione urbana ".

Che tale attuazione si intende quale sistematico intervento sul territorio per aree a caratteristiche omogenee, da attuarsi in diverse fasi e calate sul territorio tramite l'individuazione di specifici ambiti in dettaglio definiti, ed individuati tramite perimetrazione puntuali;

Visto l'art 1 comma 2 della L.R. n.7/2017 che descrive gli edifici e le aree oggetto dell'applicazione della norma nello specifico l'indicazione della carta dell'uso del suolo quale riferimento per la ricognizione delle porzioni di territorio urbanizzate;

Che per le finalità su richiamate il comune di Zagarolo ha inteso operare una indagine cartografica dell'intero territorio comunale con la specifica redazione di n° 7 tavole tematiche con la indicazione delle aree comunali ove si rende possibile l'applicazione della legge regionale 7/2017, da considerarsi quale strumento di riferimento cartografico alla presente deliberazione e a tutte le successive in applicazione della su citata legge regionale;

Che la presente D.C.C. riguarda l'applicazione dell'art. 3 della legge r. 7/2017 per il solo comparto urbanistico denominato "**VALLE EPICONIA**" suddividendolo in n° 5 "AMBITI TERRITORIALI URBANI", di cui al comma 1 dell'art. 3 della L.R. 7/2017. Gli stessi vengono individuati in maniera puntuale e contenuta descritti nella tavola n° 9 allegata alla presente deliberazione, in coerenza con le caratteristiche del tessuto edilizio esistente e circoscritti in ragione delle loro omogenee e rilevate caratteristiche edilizie e urbane, con la finalità del riordino dello stesso;

Richiamato l'art. 3 comma 1 della L.R. n.7/2017 che integralmente riportato, prevede:

"1. I comuni, con una o più deliberazioni di consiglio comunale, individuano, anche su proposta dei privati, ambiti territoriali urbani nei quali, in ragione delle finalità di cui all'articolo 1, sono consentiti, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della l.r. 36/1987, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.

2. Per gli interventi di cui al presente articolo è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 6, con il divieto di mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore commercio) e successive modifiche e integrazioni.

3. Per gli interventi di cui al presente articolo è altresì consentito delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità di cui al comma 1 in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale di cui al comma 1, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltreché il superamento degli indici edificatori. Nel caso di demolizione e trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, resta ferma la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito, all'amministrazione comunale dell'area rimasta libera e in tal caso la bonifica della stessa, ove necessaria, a carico del proponente. Detti interventi di bonifica, ove necessari, sono condizione obbligatoria per realizzare gli interventi di cui al presente articolo e devono essere ultimati prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

4. Le deliberazioni di cui al comma 1 sono approvate ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987.

5. Nei provvedimenti approvati devono essere documentate le fasi, se previste, relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dall'amministrazione comunale.

6. Sono definite tra loro compatibili o complementari le destinazioni d'uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali:

a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;

b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

8. Al fine di promuovere la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del 5 per cento nel caso in cui gli interventi siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.

Richiamato l'articolo 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987 - "Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure" per il quale:

"Gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati di cui al presente articolo sono approvati dal comune con deliberazione consiliare nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere b) c), e d). Con le suddette deliberazioni di approvazione il comune entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, decide sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione entro i successivi quindici giorni."

Dato atto che la presente deliberazione di adozione e la successiva approvazione consente al Comune di "recepire" le disposizioni dettate dall'art. 3 della Legge Regionale sulla "Rigenerazione urbana e recupero edilizio";

Specificato che gli interventi previsti dalla presente deliberazione, di cui all'art. 3 della legge regionale 7/2017, sono consentiti esclusivamente su edifici esistenti, legittimi o legittimati, che ricadano in porzioni di territorio urbanizzate, che il comma 7 dell'art. 1 definisce come:

a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, aggiornata al 2016, come insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate;

b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, accordi di programma, d.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980;

c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, anch'esse corrispondenti alle zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, agli accordi di programma, alle varianti di cui al d.P.R. 160/2010 ed alle varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980 per le parti non attuate.

Verificato che il territorio urbanizzato, ai sensi della legge regionale 7/2017, è dato dall'insieme delle porzioni di cui alle lett. a), b) e c) del punto precedente, e che è condizione necessaria e sufficiente, per applicarvi la presente deliberazione consiliare, che un edificio rientri in una delle tipologie di porzioni indicate.

Verificato che per le zone omogenee E (zone agricole) l'applicazione della presente deliberazione consiliare, si applica solo ove il territorio urbanizzato, sia individuato come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR;

Verificato che le disposizioni della presente deliberazione non trovano applicazione se pure nei tratti di porzioni urbanizzate, ossia, ai sensi dell'art. 1, comma 2 della legge regionale 7/2017 nelle aree:

- a) sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- b) le aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal PTPR;
- c) gli insediamenti urbani storici come individuati dal PTPR, Tavola B.

Verificato che la procedura di adozione e approvazione della presente D.C.C. è quella prevista dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987;

Visto l'art. 8 della legge regionale 7/2017;

Viste:

la L. R. n.7 del 18/07/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";
la L. R. n. 36 del 20/07/1987 "Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure";
la D.G.R. Lazio n. 8676 del 19/12/2017, avente per oggetto: Approvazione circolare esplicativa "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7";
le "Norme Tecniche per le Costruzioni" (N.T.C.) di cui al D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii.;
il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
il D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/Ce relativa al rendimento energetico";
la L.R n. 6 del 27/05/2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia";
il D.M.(MISE) del 26/06/2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici";
il D.P.R. n. 74 e 75 del 16/04/2016;

Visto il Resoconto della seduta del Consiglio Comunale del 30/11/2020 di cui al Verbale n. 61;

Con voti favorevoli 11, contrari nessuno, astenuti 3 (Bonini, Carletti, Capri);

DELIBERA

1. Di adottare, mediante le procedure di cui all'art. 1 comma 3 della L.R. n.36/1987, la variante urbanistica relativa all'attuazione degli interventi edilizi previsti dall'art. 3 della Legge Regionale n.7 del 18.7.2017 in premessa integralmente riportato, sul territorio del Comune di Zagarolo comparto di: "**Valle Epiconia**".

2. Di stabilire che, per la ricognizione urbanistica finalizzate all'individuazione delle zone del territorio del comune di Zagarolo ove è possibile applicare tutti i contenuti della legge Regionale n° 7 del 2017, i riferimenti cartografici necessari a tale scopo sono costituiti da n° 7 tavole allegate alla presente deliberazione consiliare, denominate:

- Tav. 1: ridisegno prg vigente su ctr regionale 2017;
- Tav. 2: stato di attuazione del p.r.g;
- Tav. 3: consistenza dei servizi urbani locali;
- Tav. 4: quadro riferimento urbano città e servizi;
- Tav. 5: quadro riferimento urbano città e servizi piani di recupero;
- Tav. 6: schema di inquadramento metropolitano;
- Tav. 7: schema di inquadramento urbano.

3. Di stabilire che, per l'applicazione del solo art. 3 della legge Regionale 7 del 2017, sul comparto di: "**Valle Epiconia**" vengono individuati n° 5 "ambiti territoriali urbani" riportati integralmente sulla tavola n° 9 allegata alla presente deliberazione consiliare:

- Tav. 9: perimetrazione ambiti Valle Epiconia.

4. Di stabilire che gli ampliamenti riferiti ai contenuti della presente deliberazione consiliare, non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla stessa L.R. n.7/2017, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti. **5.** Di stabilire che la delocalizzazione delle premialità consentita sia possibile all'interno del medesimo ambito territoriale urbano.

5. Di stabilire che gli interventi previsti dalla presente deliberazione, sono consentiti esclusivamente su edifici esistenti, legittimi o legittimati, che ricadano in porzioni di territorio urbanizzate, che il comma 7 dell'art. 1 definisce come:

a) porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, aggiornata al 2016, come insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate;

b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, accordi di programma, d.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980;

c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, anch'esse corrispondenti alle zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, agli accordi di programma, alle varianti di cui al d.P.R. 160/2010 ed alle varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980 per le parti non attuate.

6. Di stabilire che il territorio urbanizzato, ai sensi della legge regionale 7/2017, è dato dall'insieme delle porzioni di cui alle lett. a), b) e c) del punto precedente, e che è condizione necessaria e sufficiente, per applicarvi la presente deliberazione consiliare, che un edificio rientri in una delle tipologie di porzioni indicate.

7. Di stabilire che per le zone omogenee E (zone agricole) per l'applicazione della presente deliberazione consiliare, si applica solo ove il territorio urbanizzato, sia individuato come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR

8. Di stabilire che le disposizioni della presente deliberazione non trovano applicazione se pure nei tratti di porzioni urbanizzate, ossia, ai sensi dell'art. 1, comma 2 della legge regionale 7/2017 nelle aree:

a) sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;

b) le aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal PTPR;

c) gli insediamenti urbani storici come individuati dal PTPR, Tavola B.

9. Di dare atto che per le finalità e gli ambiti di applicazione degli interventi previsti dal sopra menzionato articolo si debba far riferimento a quanto indicato nell'art. 1 "Finalità e ambito di applicazione" della stessa L.R. n. 7/2017;

10. Di dare mandato al Responsabile del Settore Assetto del Territorio di porre in essere tutti gli adempimenti/procedure di cui all'art. 1, comma 3 della L.R. n. 36/1987 e ogni ulteriore atto finalizzato al conseguimento dell'obiettivo di cui alla presente deliberazione;

11. di dichiarare, con separata votazione dall'esito di voti favorevoli 11, contrari nessuno, astenuti 3 (Bonini, Carletti, Capri) la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

**IL RESPONSABILE DELL' AREA IV - PIANIFICAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA -
PATRIMONIO:**

Ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs 267/2000, il Responsabile del Servizio AREA IV - PIANIFICAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - PATRIMONIO sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**.

Zagarolo, 24-11-2020

IL RESPONSABILE DELL'AREA IV
ERASMO DI GIROLAMO

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
GIACOMO VERNINI

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA DANIELA GLONFONI

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE:

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio on line del sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi (art. 32 comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69).

Zagarolo, 02-12-2020

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA DANIELA GLONFONI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

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

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

Zagarolo, 12-12-2020

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA DANIELA GLONFONI

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

**IL RESPONSABILE DELL' AREA IV - PIANIFICAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA -
PATRIMONIO:**

Ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs 267/2000, il Responsabile del Servizio AREA IV - PIANIFICAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - PATRIMONIO sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**.

Zagarolo, 24-11-2020

IL RESPONSABILE DELL'AREA IV
ERASMO DI GIROLAMO
