



CITTÀ DI VALMONTONE

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto n. 35

Del 18.04.2019

OGGETTO:

LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18/07/2017 RECANTE: "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO" – APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 3 DELLA L.R. N. 36/87, DELLE DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE DI CUI ALLA D.C.C. N. 18 DEL 24/04/2018, COME INTEGRATA CON LA D.C.C. N. 70 DEL 30/11/2018

L'anno Duemiladiciannove Il giorno Diciotto Aprile ore 9,50 si è riunito

il Consiglio Comunale in adunanza pubblica, previa trasmissione degli inviti a tutti i signori Consiglieri, notificati nei termini di Legge.

Risultano:

		PRES.TE	ASS.TE			PRES.TE	ASS.TE
1. MIRKO NATALIZIA	Presidente	Si		10. PIZZUTI PIERLUIGI	Consigliere	Si	
2. ALBERTO LATINI	Sindaco	Si		11. MATRIGIANI ROBERTO	Consigliere	Si	
3. BERNABEI VERONICA	consigliere	Si		12. MUJIC LAURA	Consigliere	Si	
4. MARCO GENTILI	Consigliere	Si		13. ANGELUCCI M. GRAZIA	Consigliere	Si	
5. ZIANNA ELEONORA	Consigliere	Si		14. ATTIANI PIERO	Consigliere	Si	
6. LEONE MATTEO	Consigliere	Si		15. PETRUCCI ALESSIA	Consigliere	Si	
7. PIZZUTI GIULIO	Consigliere	Si		16. PIZZUTI CATERINA	Consigliere	Si	
8. CERCI WALTER	Consigliere		Si	17. BELLOTTI MASSIMILIANO	Consigliere	Si	
9. NARDECCHIA FLORIANA	Consigliere	Si					

Presenti n. 16

Assenti n. 1

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale Mirko NATALIZIA

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Comunale, incaricato del verbale, Dott.ssa Rosa MARIANI

Il Presidente verifica che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare in 1ª convocazione.

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 49, del D.Lgs. 18/08/2000, nr. 267:

Il Responsabile del Servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso parere: FAVOREVOLE	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 3.2 F.to Architetto Ermanno Milana
Il Responsabile del Servizio interessato, per quanto concerne la regolarità contabile, ha espresso parere: FAVOREVOLE	IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 1.2 F.to Dott. Gianluca PETRASSI

Oggetto: Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017 recante: “Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio”: **Approvazione**, ai sensi dell’art.1 comma 3 della L.R. n. 36/1987, delle disposizioni attuative di competenza comunale di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 24.04.2018 come integrata con la Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 30.11.2018.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti

- Il D.Lgv. n.267 del 18.08.2000, in particolare l’art.42 “competenze dei consigli”;
- La Legge n.1150 del 17.08.1942 – Legge Urbanistica;
- La L.R. n. 72 del 12.06.1975 – Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali;
- La Legge Regionale del Lazio n.28 del 2.05.1980 – Norme concernenti l’abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente;
- La Legge Regionale del Lazio n. 36 del 2,07,1987 – Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure;
- La Legge Regionale del Lazio n. 22 e s.m.i. del 26.06.1997 – Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione;
- La Legge Regionale del Lazio n.38 e s.m.i. del 22.12.1999 – Norme sul governo del territorio;
- Il D.P.R. n.380 del 6.06.2001 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n.5806 del 29.10.1980;
- Il PTPR adottato con D.G.R. n.556 del 25.07.2006 e D.G.R. n.1025 del 21.12.2007;
- La Delibera di Consiglio Comunale n.26 del 30.04.2015 avente ad oggetto: “Recupero nuclei abusivi sorti spontaneamente ai sensi della L.R. n.28/80 – presa d’atto degli elaborati progettuali con le modifiche introdotte a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni presentate dai cittadini”;
- La Delibera del Consiglio Comunale n.76 del 29.09.2014 di approvazione del Regolamento recante norme per la presentazione di Programmi integrati di intervento in conformità alla L.R. n.22/97 e s.m.i.;
- la Legge n. 241 del 07.08.1990;
- lo Statuto comunale;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18/2018 con la quale sono state dettate le disposizioni di competenza comunale finalizzate a consentire la materiale attuazione delle previsioni della legge regionale n. 7 del 18.07.2017 recante “*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*” ribadendo al riguardo le finalità indicate nell’art.1 della citata legge regionale ed in particolare:

- sono stati individuati gli ambiti del territorio comunale in cui trovano applicazione le disposizioni dell’art. 3 della l. r. 7/2017 recante disposizioni in merito agli “*Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*”;

- sono state dettate le disposizioni attuative necessarie per l'applicazione dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017, recante "*Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*";
- sono state dettate le disposizioni attuative necessarie per l'applicazione dell'art. 5 della l.r. n. 7/2017, recante "*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici*";

Dato atto che con la suddetta delibera n. 18/2018 sono state definite le forme di pubblicità e le modalità di partecipazione dei soggetti interessati, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1, commi 2 e 3 della l.r. n. 36/87 e dell'art. 3, comma 5 della l.r. n. 7/2017 documentate come di seguito:

- la delibera di consiglio comunale n. 18/2018 dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 1134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000, è stata pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune dall'11.07.2018 al 10.08.2018 contestualmente alla pubblicazione è stata depositata presso la segreteria comunale;
- dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso inserito nel sito istituzionale del Comune ed anche mediante affissione in luoghi pubblici e di pubblico interesse, informando chiunque ne avesse interesse della possibilità di presentare le proprie opposizioni ed osservazione fino a trenta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito di cui al precedente punto;
- entro i termini previsti non sono pervenute osservazioni;
- la stessa deliberazione consiliare, unitamente agli atti a corredo prescritti, è stata trasmessa in data 27.09.2018, ai sensi dell'art. 1, comma 2 della L.R. 36/1987 alla Regione Lazio con nota prot. 24364 del 27.09.2018;
- la Regione Lazio, Direzione per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata Rona Capitale e Città Metropolitana ha fatto pervenire, decorsi i 30 gg. previsti dal citato articolo 1, comma 2, le proprie osservazioni con nota del 04.02.2019 prot. 0089736 assunta al protocollo del Comune in pari data al n. 0003155;

Rilevato che l'A.C. al fine di dare comunque corso alle osservazioni regionali, ancorchè pervenute fuori termine, ha adottato, la Deliberazione Comunale n° 70 del 30.11.2018 (integrativa della precedente n. 18/2018) definendo gli ambiti di applicazione e meglio specificando le procedure previste dalla normativa in questione;

Dato atto che anche per la n° 70 del 30.11.2018 sono state definite le forme di pubblicità e le modalità di partecipazione dei soggetti interessati, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1, commi 2 e 3 della l.r. n. 36/87 e dell'art. 3, comma 5 della l.r. n. 7/2017 documentate come di seguito:

- la delibera di consiglio comunale n. 70/2018 dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 1134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000, è stata pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune dal 6.12.2018 al 7.01.2019 contestualmente alla pubblicazione è stata depositata presso la segreteria comunale;
- dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso inserito nel sito istituzionale del Comune ed anche mediante affissione in luoghi pubblici e di pubblico interesse, informando chiunque ne avesse interesse della possibilità di presentare le proprie

opposizioni ed osservazione fino a trenta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito di cui al precedente punto;

- entro i termini previsti non sono pervenute osservazioni;
- la stessa deliberazione consiliare, unitamente agli atti a corredo prescritti, è stata trasmessa in data 12.02.2019, ai sensi dell'art. 1, comma 2 della L.R. 36/1987 alla Regione Lazio con nota prot. 4010 del 12.02.2019;
- la Regione Lazio, Direzione per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata Rona Capitale e Città Metropolitana ha fatto pervenire, le proprie osservazioni con nota del 1.03.2019 prot. 0164694 assunta al protocollo del Comune in pari data al n. 5841 anch'essa pervenuta oltre i termini di 30 gg. stabiliti dal citato art. 1 c.2 della L.R. 36/87 ;

Considerato che con le suddette deliberazioni n. 18/2018 e n. 70/2018, operando in conformità alle disposizioni della suddetta legge regionale, il Comune ha dettato disposizioni limitatamente ai soli "interventi edilizi" anche mediante integrazioni delle disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) dello strumento urbanistico generale consistenti nell'introduzione di alcuni articoli finalizzati a rendere operative e materialmente applicabili le disposizioni della l.r. n. 7/2017;

Dato atto che le "varianti" normative di cui alle citate deliberazioni per espressa previsione della l.r. n. 7/2017, sono approvate direttamente dal Comune, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della l.r. n. 36/1987, in capo al quale rimane il solo obbligo inderogabile:

- a) di porre in essere le necessarie forme di pubblicità e di partecipazione dei soggetti pubblici e privati, come in precedenza documentate;
- b) di portarne a conoscenza la Regione;
- c) di decidere sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute
- d) di dare puntuale riscontro (pur senza l'obbligo di recepirle) alle eventuali osservazioni regionali oppure di adeguarsi ad esse;

Ritenuto necessario pertanto, in fase di approvazione, dare seguito al contenuto delle osservazioni regionali di cui alla nota del 1.03.2019 prot. 0164694 assunta al protocollo del Comune in pari data al n. 5841 controdeducendo alle stesse ed in particolare;

Punto 1 della nota regionale

--Per -Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio Art. 3)

.-L'osservazione non si ritiene rilevante in quanto nella D.C.C. n°18 /2017 al secondo capoverso della declaratoria si legge esplicitamente "a) ristrutturazione edilizia e urbanistica demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti compresa la demolizione e ricostruzione con riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntiva rispetto alla preesistente nella misura massima del 30%.Per la sola demolizione e ricostruzione (art.3)"

Tale prescrizione normativa è stata ribadita anche nella seconda D.C.C. n° 70 /2018 che al secondo capoverso delle premesse così riporta,".....e per i soli interventi di demolizione e ricostruzione ,di una premialità volumetrica o di sup. lorda rispetto all'esistente nella misura massima del 30%."

Punto 2 della nota regionale

--Rispetto del contenuto dell'Art. 8 della L.R. 7/2017 (monetizzazione degli standard)

L'osservazione non appare rilevante in quanto nella citata deliberazione consigliere n° 70/2018 al quinto capoverso si richiama esplicitamente il contenuto dell'Art. 8 della citata norma circa la possibile monetizzazione degli standard nell'eventuale, dimostrata, impossibilità di cessione degli stessi. " *che è necessario richiamare il contenuto dell'art.8 della citata L.R. circa la possibileimpossibilità di cessione degli stessi "*

Punto 3 della nota regionale

--Redigere apposita cartografia nella quale siano evidenziate le "porzioni urbanizzate di territorio "come definite al co.2 dell'Art.1 della medesima legge ,ove sono consenti gli interventi oltre le aree in cui non si applicano le disposizioni di legge.

L'elaborato grafico denominato Allegato "A" della D.C.C. n°70/2018, costituisce esplicitazione grafica di quanto già deciso nella D.C.C. n° n18/2018 circa gli ambiti di applicazione del citato art.3 definiti secondo quanto stabilito dal citato co.2 dell'Art. 1 della legge regionale ,e fa seguito a quanto osservato dalla Regione con la nota del 04.02.2019 prot .00031155/2019 riguardante la D.C.C. n°18/2018. All'interno dello stesso sono state riportate le Zone omogenee B-C-D-e le Zone E inserite nel Piano di recupero redatto ai sensi della L.R.n°28/80 classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione. La tavola allegato "A" deve essere considerata pertanto come, elaborato riguardante l'intero territorio in cui trova applicazione la normativa definita dagli artt.3 ,4,5, ,restando inteso evidentemente che gli ambiti ove non trova applicazione la norma sono stabiliti dalla legge stessa.

Punto 4 della nota regionale

--Disposizioni per il Cambio di destinazione d'uso degli edifici Art.4

La Regione nell'osservare ritiene che sia necessario redigere uno specifico articolo da aggiungere alle N.T.A. del vigente P.R.G. Specificando, con riferimento alle categorie funzionali dell'Art 23ter del D.P.R.380/01 la destinazione d'uso degli edifici nonché individuare le zone del P.R.G- ove consentire tali cambi di destinazione

L'A.C. di Valmontone nel recepire il contenuto dell'Art.4 della legge non ha ritenuto necessario elaborare uno specifico articolo, prevedendo invece l'introduzione delle possibilità contemplate dalla norma stessa attraverso l'integrazione della N.T.A. delle singole zone B,C,e D, trasferendovi pertanto tali disposizioni. con le limitazioni stabilite dalla legge regionale.

Tale possibilità di lettura non appare porsi in contrasto con la norma di carattere generale, che non prevede l'obbligatorietà della formulazione di uno specifico articolo, costituendo semmai una possibile alternativa per la corretta applicazione della stessa.

Comunque ,al fine di aderire a quanto osservato ,con la presente deliberazione si introduce un nuovo Articolo alle NTA così denominato:

Art.21 bis " Cambi di Destinazione d'uso "

Nelle zone sotto elencate ,le disposizioni previste dall'Art.4 della L.R. n°7/2017 ,riguardanti il cambio di destinazione d'uso,sono così applicate:

Zona B -Completamento ,-Sottozone B1,B2,B3 – E' possibile il cambio di destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste dallo strumento urbanistico vigente. In caso di impossibilità di reperimento degli standard si applicherà l'art.8 comma 1, della L.R. n.7/2017 in merito alla loro monetizzazione;

Zona C - Espansione residenziale Sottozone C1,C2,C3e C4– E' possibile il cambio di destinazione d'uso delle cubature non residenziali all'interno dei Piani Attuativi vigenti con contestuale reperimento degli standard di cui al D.M. n.1444/68. In caso di impossibilità di reperimento degli stessi, si applicherà l'art.8 comma 1 della L.R. n.7/2017, circa la loro monetizzazione;

Zona D - Industria ed Artigianato–Sottozona D1 e D2 E' possibile per edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq., il cambio di destinazione d'uso a residenziale e commerciale con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita per un massimo del 30% della cubatura realizzata. Dovranno, al riguardo essere garantiti gli standard previsti dalla L.R. n.33/99 art.24 comma 1 lett.b) e c);

Punto 5 della nota regionale

--Miglioramento sismico ed efficientamento energetico

Relativamente a questo aspetto sia la L.R. che la circolare applicativa ribadiscono la necessità che tale norma venga fatta confluire nelle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente.

L'A.C. ha inteso integrare le N.T.A. esistenti aggiungendo, la specifica normativa relativa al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico all'interno di un articolo esistente ovvero l'Art. 33 delle N.T.A.

Il contenuto dell'art 5 della legge regionale ha contenuti diversi e non direttamente collegabili in termini procedurali con le "deroghe" lo stesso costituisce un comma aggiuntivo derivato direttamente nel testo dalla legge.

Nel recepire l'osservazione regionale e al fine di evitare dubbi interpretativi il testo dell'Art.33 delle N.T.A. per la parte integrata, come riportato nella citata delibera C.C. n°70/2018,assumerà una sua distinta titolazione ovvero:

Art 33bis *Miglioramento sismico ed efficientamento energetico*

“Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, sono consentiti ampliamenti non superiori del 20% della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle N.T.A. per le costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008 (norme tecniche sulle costruzioni) gli interventi sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento. Gli ampliamenti di cui ai punti precedenti sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, anche con l'aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee “E” di cui al D.M. 1444/68. Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:

- a) *In adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure compromette l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la realizzazione di un corpo edilizio separato;*
- b) *nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli artt. 8 e 9 del D.M. 1444768;*
- c) *nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle Norme Tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. n.380/2001 e D.M. 14/01/2008;*
- *Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal D.Lgv. 19.08.2005, n.192 (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla L.R. n.6/2008, dai Decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n.74 e n.75 e dal decreto M.I.S.E. 26.06.2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici). I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato. Le disposizioni si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purchè la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alla altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale tenendo come riferimento la porzione di edificio avente la destinazione residenziale. Relativamente alla premialità consentita dalla Legge, che non potrà superare i 70 mq la stessa viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto.*
 - *Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla L.R. 7/2017, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o dallo strumento urbanistico vigente.*
 - *Per la realizzazione degli ampliamenti, fatto salvo quanto previsto al precedente comma 5 lettera b) si applicano le disposizioni di cui all'art.8 della citata L.R. n.7/2017.*
 - *Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici come da P.T.P.R.*
 - *Gli ampliamenti di cui al presente articolo sono sempre consentiti nelle zone omogenee "E" sugli edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla Tav. A del P.T.P.R. per la zona in cui ricade l'edificio".*

Visti:

la L.R. n.18.07.2017 n.7;

la L.R. 02.07.1987 n.36;

il Testo Unico per l'edilizia di cui al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;

il Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali, di cui al D.Lgs. 18.08.2000 n.267;

Dato atto che sulla proposta di deliberazione si è espressa la competente commissione consiliare in data 16/04/2019;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, espressi dai competenti dirigenti ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000;

Uditi gli interventi resi dai Sig.ri Consiglieri Comunali, registrati, trascritti e conservati agli atti della Segreteria Generale;

Consiglieri presenti 16

Consiglieri assenti 1 (Cerci W.)

con voti favorevoli 11 astenuti 5 (P. Attiani, Pizzuti C., A.Petrucci, MG.Angelucci,M.Bellotti)

DELIBERA

Per le motivazioni meglio espresse in narrativa e nel preambolo e che qui si intendono integralmente riportate e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;

1) Di dare atto che in relazione alle disposizioni ed ai contenuti della Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 24.04.2018 successivamente integrata con la Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 30.11.2018 ai sensi del combinato disposto dell'art. 1, commi 2 e 3 della l.r. n. 36/87 e dell'art. 3, comma 5 della l.r. n. 7/2017 e le modalità di partecipazione dei soggetti pubblici e privati possono essere documentate come di seguito:

- le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 18/2018 e n. 70/2018 dichiarate immediatamente esecutive ai sensi dell'art. 1134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000, sono state pubblicate nell'Albo Pretorio del Comune rispettivamente dall'11.07.2018 al 10.08.2018 e dal 6.12.2018 al 7.01.2019 contestualmente alla pubblicazione sono state depositate presso la segreteria comunale;
- dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso inserito nel sito istituzionale del Comune ed anche mediante affissione in luoghi pubblici e di pubblico interesse, informando chiunque ne avesse interesse della possibilità di presentare le proprie opposizioni ed osservazione fino a trenta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito di cui al precedente punto;
- entro i termini previsti non sono pervenute osservazioni;
- le stesse deliberazioni consiliari, unitamente agli atti a corredo prescritti, sono state trasmesse, come in premessa specificato, ai sensi dell'art. 1, comma 2 della L.R. 36/1987 alla Regione Lazio;
- la Regione Lazio, Direzione per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata Rona Capitale e Città Metropolitana ha fatto pervenire, le proprie osservazioni con nota del 1.03.2019 prot. 0164694 assunta al protocollo del Comune in pari data al n. 5841 pervenuta oltre i termini di 30 gg. stabiliti dal citato art. 1 .c.2 della L.R. 36/87 e riferita alla delibera di Consiglio Comunale n. 70/2018;

2) Di approvare definitivamente ai sensi dell'art. 1, comma 3 della L.R. n. 36/87 le disposizioni attuative della L.R. n. 7/2017 di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18/2018 come integrata con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 70/2018 e di aderire alle osservazioni di cui alla citata nota regionale del 1.03.2019 prot. 0164694 assunta al protocollo del Comune in pari data

al n. 5841 secondo i contenuti, e le modalità attuative esposte nelle premesse della presente deliberazione come di seguito:

- a) Relativamente all'art. 3 della l.r. n. 7/2017 – *Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio* –

Individuare come stabilito nella delibera di Consiglio Comunale n. 18/2018 gli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero urbano, di cui all'art. 3 della L.R. n. 7/2017, nei quali sarà ammissibile consentire, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. n. 380/01 2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28/bis del D.P.R. 380/2001, come recepito dall'art. 1 ter della L.R. n. 36/1987, la realizzazione degli interventi di seguito elencati nei limiti, nelle condizioni e modalità operative di cui alla medesima legge regionale ed alla Circolare approvata con D.G.R. n. 867/2017:

- Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. n. 380/01;
- Interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. n. 380/01 comportanti demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntiva rispetto alla preesistente nella misura massima del 30 per cento per la sola demolizione e ricostruzione;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1, lett. f) del D.P.R. n. 380/01 subordinati alla preventiva acquisizione del P. di C. Convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 1 ter della L.R. n. 36/87;

Gli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero urbano sono individuati nelle zone omogenee di PRG come di seguito elencate:

- zona B completamento;
- zona C espansione residenziale;
- zona D produttive concretamente realizzate;
- zona E agricola limitatamente alle aree individuate nel PTPR come "paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione";

In detti ambiti è vietato, con le procedure previste dalla l.r. n. 7/2017, il mutamento di destinazione d'uso in essere finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lett. b) e c) della l.r. n. 33/99;

- b) Relativamente all'art. 4 della citata L.R. n.7/2017 introducendo un nuovo articolo alle NTA così denominato:

Art.21 bis " Cambi di Destinazione d'uso "

Nelle zone sotto elencate ,le disposizioni previste dall'Art.4 della L.R. n°7/2017 ,riguardanti il cambio di destinazione d'uso,sono così applicate:

Zona B –Completamento,-Sottozone B1,B2,B3 – E' possibile il cambio di destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste dallo strumento urbanistico vigente. In caso di impossibilità di reperimento degli standard si applicherà l'art.8 comma 1, della L.R. n.7/2017 in merito alla loro monetizzazione;

Zona C - Espansione residenziale ,Sottozone C1,C2,C3e C4– E' possibile il cambio di destinazione d'uso delle cubature non residenziali all'interno dei Piani Attuativi vigenti con contestuale

reperimento degli standard di cui al D.M. n.1444/68. In caso di impossibilità di reperimento degli stessi, si applicherà l'art.8 comma 1 della L.R. n.7/2017, circa la loro monetizzazione;

Zona D - Industria ed Artigianato–Sottozona D1 e D2 E' possibile per edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq., il cambio di destinazione d'uso a residenziale e commerciale con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita per un massimo del 30% della cubatura realizzata. Dovranno, al riguardo essere garantiti gli standard previsti dalla L.R. n.33/99 art.24 comma 1 lett.b) e c);

- c) relativamente all'art. 5 della citata L.R. n.7/2017 introducendo un nuovo articolo alle NTA del vigente P.R.G. così denominato:

Art 33bis Miglioramento sismico ed efficientamento energetico

“Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, sono consentiti ampliamenti non superiori del 20% della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle N.T.A. per le costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008 (norme tecniche sulle costruzioni) gli interventi sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento. Gli ampliamenti di cui ai punti precedenti sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, anche con l'aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee “E” di cui al D.M. 1444/68. Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:

1. *In adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure compromette l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la realizzazione di un corpo edilizio separato;*
 2. *nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68;*
 3. *nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle Norme Tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. n.380/2001 e D.M. 14/01/2008;*
- *Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal D.Lgv. 19.08.2005, n.192 (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla L.R. n.6/2008, dai Decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n.74 e n.75 e dal decreto M.I.S.E. 26.06.2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici). I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato. Le disposizioni si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purchè la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alla altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale tenendo come riferimento la porzione di edificio avente la destinazione residenziale. Relativamente alla premialità consentita dalla Legge, che non potrà superare i 70 mq la stessa viene calcolata in relazione alla*

superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto.

- *Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla L.R. 7/2017, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o dallo strumento urbanistico vigente.*
- *Per la realizzazione degli ampliamenti, fatto salvo quanto previsto al precedente comma 5 lettera b) si applicano le disposizioni di cui all'art.8 della citata L.R. n.7/2017.*
- *-Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici come da P.T.P.R.*
- *Gli ampliamenti di cui al presente articolo sono sempre consentiti nelle zone omogenee "E" sugli edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla Tav, A del P.T.P.R. per la zona in cui ricade l'edificio".*

3) Di aderire alla richiesta della Regione Lazio di redigere, sulla scorta di quanto rappresentato nell'Allegato "A" della D.C.C.n°70/2018, una apposita cartografia nella quale, con riferimento alla data di entrata in vigore della l.r. n. 7/2017, siano evidenziate le parti di territorio comunale all'interno delle quali (*porzioni di territorio urbanizzate*) trovi applicazione la normativa definita dagli artt. 3, 4 e 5, riportando ,in particolare le zonizzazioni previste dal PRG vigente;

4) Di dare atto che la cartografia di cui al precedente punto 3) ha valore puramente ricognitivo, contenendo un compendio di informazioni che comunque, già ora possono essere acquisite mediante consultazione di cartografie ufficiali di facile reperibilità; per contro tale cartografia non ha nessuna valenza dal punto di vista urbanistico rappresentando un mero strumento operativo che non ha alcuna influenza immediata sull'applicazione delle disposizioni della l.r. n. 7/2017e, quindi, non risulta necessaria per l'assunzione del presente provvedimento finale di approvazione;

5) Di incaricare il Responsabile del Servizio a riconoscere la validità della cartografia di cui al precedente punto 3) in esecuzione del presente atto e con atto dirigenziale adottato ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000;

6) Di dare atto che relativamente agli aspetti procedurali, le presenti modifiche costituenti varianti semplificate, hanno seguito le procedure di approvazione previste dall'art.1 comma 3, della L.R. n.36/87;

Di demandare all'Ufficio Tecnico Comunale i conseguenti adempimenti in merito;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con successiva votazione

Consiglieri presenti 16

Consiglieri assenti 1 (Cerci W.)

con voti favorevoli 11 astenuti 5 (P.Attiani, Pizzuti C., A.Petrucci, MG. Angelucci, M. Bellotti)

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Dlgs 267/2000 e s.m.i.

Il Presidente
F.to Mirko Natalizia

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Rosa Mariani

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata, ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per rimanervi per 15 giorni consecutivi.

x	<i>Sull'albo on line del sito internet istituzionale www.comune.valmontone.rm.it pubblicazione n.....</i>
x	<i>Immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267.</i>

09 MAG. 2019
Addì

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Rosa Mariani

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

Li..... 09 MAG. 2019



Il Segretario Generale
Dott.ssa Rosa Mariani