

Repubblica Italiana



COMUNE DI SANTA MARINELLA
Città Metropolitana di Roma

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Originale

n. 32 del 29-06-2021

OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLA REGIONE LAZIO IN MERITO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 01.08.2020 DI RECEPIMENTO DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 7/2017 "DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONI DI USO DEGLI EDIFICI" - ADOZIONE VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 1, C. 3, DELLA L.R. N. 36/1987 E S.M.I.. – APPROVAZIONE DEFINITIVA.

L'anno **duemilaventuno**, il giorno **ventinove**, del mese di **Giugno**, a partire dalle ore **16:00**, presso il Palazzetto dello Sport sito in via delle Colonie, 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 pubblica seduta ordinaria di prima convocazione.

Presiede la seduta il Consigliere Comunale ARCH. ROBERTO MARONGIU in qualità di Presidente del Consiglio.

All'appello risultano:

N	Cognome Nome	Presenza	N	Cognome Nome	Presenza
1	AMANATI ANDREA	Presente	10	FRATARCANGELI PAOLA	Presente
2	ANGELETTI ROBERTO	Presente	11	FREZZA CATERINA	Presente
3	BEFANI PATRIZIA	Presente	12	MARONGIU ROBERTO	Presente
4	CALISTRI CLAUDIA	Assente	13	IACHINI JACOPO	Presente
5	CASELLA LORENZO	Assente	14	RICCI BRUNO	Presente
6	CALVO MASSIMILIANO	Assente	15	VERZILLI DANILA	Presente
7	CHEGIA MAURA	Presente	16	SETTANNI FRANCESCO	Assente
8	FERULLO MARINA	Presente	17	TIDEI PIETRO	Presente
9	FIORUCCI FRANCESCO	Assente			

PRESENTI: 12 - ASSENTI: 5

Sono altresì presenti gli assessori: D'EMILIO, MINGHELLA, NARDANGELI e GAETANI.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA CARMELA BARBIERO.

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Consigliere Comunale ARCH. ROBERTO MARONGIU assume la presidenza e dichiara aperta la seduta invitando a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Punto all'ordine del giorno n. 7

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la allegata proposta munita dei relativi pareri di legge;

Visto l'allegato verbale;

Con voti favorevoli 12, alla unanimità, espressi palesemente per alzata di mano;

DELIBERA

Di approvare la allegata proposta di deliberazione;

COMUNE DI SANTA MARINELLA
Città Metropolitana di Roma

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

n. 12 del 25-06-2021

OGGETTO:CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLA REGIONE LAZIO IN MERITO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 01.08.2020 DI RECEPIMENTO DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 7/2017 "DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONI DI USO DEGLI EDIFICI" - ADOZIONE VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 1, C. 3, DELLA L.R. N. 36/1987 E S.M.I.. – APPROVAZIONE DEFINITIVA.

COMUNE DI SANTA MARINELLA
Città Metropolitana di Roma

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SETTORE INTERESSATO
SETTORE IV

ASSESSORATO PROPONENTE
SINDACO

IL RESPONDABILE DEL PROCEDIMENTO

IL REDATTORE

IL RELATORE
TIDEI PIETRO

Ai sensi dell'Art. 49 del D.Lgs 267/2000:

- 1. " Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta ed al Consiglio, che non sia mero atto di indirizzo, deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione".*
- 2. "Nel caso in cui l'Ente non abbia i Responsabili dei Servizi, il parere è espresso dal Segretario dell'Ente, in relazione alle sue competenze".*
- 3. " I soggetti di cui al comma 1 rispondono in via amministrativa e contabile dei pareri espressi.*
- 4. "Ove il Consiglio non intenda conformarsi ai pareri di cui al presente articolo, devono darne adeguata motivazione nel testo della deliberazione"*

L'Assessore all'Urbanistica e all'assetto del territorio, Avv. Roberta Gaetani, sottopone all'attenzione del Consiglio comunale la seguente proposta di delibera per l'approvazione.

Premesso che:

- Il Comune di Santa Marinella è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Consiglio comunale n. 106 del 12.07.1971 e approvato dalla Regione Lazio con D.G.R.L. n. 305 del 11.02.1975 e successive varianti;
- con nota prot. 6237 del 16.02.2021, è stata trasmessa la deliberazione consiliare n. 32/2020, ad oggetto: "Adozione variante alle N.T.A. del P.R.G. ai sensi dell'art. 1, c. 3, della L.R. n. 36/1987 - Recepimento e applicazione della L.R. n. 7/2017 recante "Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio", con riferimento alle disposizioni previste dall'art. 4 "Disposizioni per il cambio di destinazioni di uso degli edifici", assunta dalla Regione Lazio al Registro Ufficiale con il n. 148564 di pari data;
- la Regione Lazio, con nota assunta al protocollo generale del Comune di Santa Marinella il 24.03.2021 con il n. 11256, ha trasmesso le proprie osservazioni alla deliberazione n. 32/2020;

Ritenuto di aderire alle osservazioni della Regione Lazio di cui alla nota anzidetta pervenuta con prot. 11256/2021;

Ritenuto pertanto, in accoglimento delle osservazioni regionali, di:

- rinominare il nuovo art. 29 delle N.T.A. in: "Recepimento e applicazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 per il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti";
- consentire gli interventi previsti dall'art. 4 della L.R. 7/2017, ai sensi dell'art. 1, "Finalità e ambito di applicazione", c. 2 "...omississ ... , nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo 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'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche;
- consentire gli interventi previsti dall'art. 4 della L.R. 7/2017, nelle sole zone omogenee A, B, C ed F del D.M. n. 1444/1968 e pertanto nelle loro zone omogenee assimilabili del P.R.G. di Santa Marinella, e più specificatamente il cambio d'uso, ai sensi dell'art. 23-ter "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" del D.P.R. n. 380/2001, tra le diverse categorie funzionali tra quelle sotto elencate:
 - a) residenziale;
 - a-bis) turistico-ricettiva;
 - b) produttiva e direzionale;
 - c) commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)

Vista la Legge Regionale del Lazio 18.07.2017, n. 7 avente ad oggetto "*Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio*";

Vista la circolare esplicativa - Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "*Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio*" di cui alla Legge Regionale del Lazio 18 luglio 2017, n. 7, approvata con D.G.R.L. n. 867 del 09/12/2019;

Considerato che:

- l'art.1 della predetta Legge Regionale del Lazio n. 7/2017 ne definisce le finalità e l'ambito di applicazione;
- l'art. 4 della citata legge prevede che i comuni, con apposita deliberazione di Consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, c. 3, della L.R. n. 36/1987 e s.m.i., possono inserire nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. n. 380/2001, l'ammissibilità di interventi di

ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 con esclusione di quella rurale.

Gli interventi di cui alla L.R. n. 7/2017, ai sensi dell'art. 1, c. 2, sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, prioritariamente nelle aree in cui non sono state completate le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e che non rispettano gli standard imposti dall'articolo 3 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fatto salvo quanto previsto nell'ultimo periodo della lettera c), su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo 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'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche. Le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano:

- a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;
- c) nelle zone omogenee "E" di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal P.T.P.R. e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, c. 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche.

Sono definite, ai sensi dell'art. 1, c. 7, porzioni di territorio urbanizzate:

- a) le 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;
- b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
- 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.

Visto il c. 3 dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017 che attribuisce ai Comuni la facoltà di prevedere specifiche limitazioni nell'applicazione della disciplina per i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R. e nelle zone omogenee nei propri strumenti urbanistici delle disposizioni legislative dell'art. 4;

Dato atto che la Regione Lazio con parere, reso al Comune di Palestrina in data 17/11/2020, in merito all'applicazione dell'art. 4 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 con riferimento alla possibilità di escludere o limitare i cambi di destinazione d'uso ha ribadito che: *"resta dunque assolutamente impregiudicato il potere dei comuni, attraverso le deliberazioni di recepimento e applicazione dell'art. 4, di individuare le categorie d'uso ammissibili per ciascuna zona omogenea del territorio comunale, e dunque, di converso, di escludere tutte quelle che non rientrano in tale valutazione di ammissibilità, non solo limitatamente agli insediamenti urbani storici di cui al PTPR e alle zone omogenee D."*

Considerato che gli Istituti religiosi nel territorio del Comune di Santa Marinella garantiscono una fondamentale funzione assistenziale/sociale che integra in modo importante quella parte di welfare che lo Stato non riesce a coprire con particolare riferimento all'istruzione, all'assistenza degli anziani e persone diversamente abili e residenze sanitarie. Pertanto detti istituti religiosi non potranno, per la loro fondamentale funzione, su tutto il territorio comunale, modificare la destinazione d'uso ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017;

Considerato, inoltre, che l'Amministrazione comunale per la particolare vocazione turistica del Comune di Santa Marinella ritiene di non poter rinunciare ai servizi alberghieri presenti sul territorio, di cui alla L.R. n. 13/2007 e regolamento regionale n. 17/2008, al fine di garantire una adeguata ricettività turistica, in gran parte legata alla fruizione della stagione balneare, nonché tutelare il lavoro degli addetti alle medesime strutture. Il cambio d'uso delle strutture turistiche alberghiere,

con particolare riferimento alla fruizione della stagione balneare, potrà avvenire pertanto, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017, soltanto nel caso in cui gli immobili siano in stato di abbandono e disuso documentato da oltre cinque anni e comunque in una posizione territoriale a monte della Strada Statale Aurelia - S.S.1;

Rilevato che al fine del recepimento della normativa contenuta nel sopracitato art. 4 della L.R. n. 7/2017 occorre integrare le norme di carattere generale del vigente P.R.G., aggiungendo dopo l'art. 28, un ulteriore e successivo "art. 29" denominato "*Recepimento e applicazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 per il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti*", contenente le disposizioni normative come da deliberato;

Considerato che il P.R.G. del Comune di Santa Marinella non prevede insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati e area artigianali;

Per gli aspetti procedurali la presente modifica delle N.T.A. seguirà le modalità di approvazione previste dall'art. 1, c. 3, della L.R. n. 36/87 e s.m.i.;

Dato atto che il presente provvedimento, a norma di regolamento, è sottoposto alla Commissione Consiliare Urbanistica;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Consiglio comunale n. 106 del 12.07.1971 e approvato dalla Regione Lazio con D.G.R.L. n. 305 del 11.02.1975 e le varianti ad esso apportate;

Viste e richiamate:

- La L. R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- La L. R. n. 36/1987 e s.m.i.;
- la L. n. 1150/1942 e s.m.i.;

Visto il Testo unico per l'Edilizia di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;

Visto il T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, c.1, del D.Lgs. n. 267/2000;

SI PROPONE DI DELIBERARE

Per le motivazioni meglio espresse in narrativa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

- a) Ritenuto di aderire alle osservazioni della Regione Lazio di cui alla nota anzidetta pervenuta con prot. 11256/2021, che si allega alla presente;
- b) Stabilire che, ove sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, nei casi ammessi, la monetizzazione degli standard vada calcolata in misura pari al 100 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti;
- c) Di integrare successivamente, come da nota regionale, l'art. 29 delle NTA, adottate con deliberazione n. 32 del 01/08/2020, come da allegato denominato "Allegato A";
- d) Di approvare definitivamente la variante urbanistica relativa al recepimento della normativa contenuta nel sopracitato art. 4 della L.R. n. 7/2017 consistente nella integrazione delle norme del vigente P.R.G., aggiungendo dopo l'art. 28, un ulteriore e successivo "art. 29" denominato "*Recepimento e applicazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 per il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti*" così come da "Allegato A";
- e) Al fine di recepire la normativa contenuta nel sopracitato art. 4 della L.R. n. 7/2017 occorre integrare le norme del vigente P.R.G., aggiungendo dopo l'art. 28, un ulteriore e

successivo "art. 29" denominato *"Recepimento e applicazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 per il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti"*;

f) Per gli aspetti procedurali la presente modifica delle N.T.A. seguirà le modalità di approvazione previste dall'art.1, comma 3, della L.R. n. 36/1987 e s.m.i.;

g) Di incaricare il Responsabile del Settore IV - Pianificazione Urbanistica - Edilizia privata - dell'assunzione degli atti gestionali conseguenti all'approvazione della presente deliberazione;

h) Di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri diretti o indiretti sul bilancio comunale.

URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE:

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, il Responsabile, sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**.

Santa Marinella, 25-06-2021

IL RESPONSABILE
CLAUDIO GENTILI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
ARCH. ROBERTO MARONGIU

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA CARMELA BARBIERO

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 n. 69 del 18 giugno 2009).

IL RESPONSABILE DEL SETTORE I
LORELLA NIEDDA

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

| X | poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.L.gs n. 2672000);

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

Santa Marinella,

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA CARMELA BARBIERO
