



COMUNE DI SACROFANO

PROVINCIA DI ROMA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA

N° 3 del 21/03/2017

OGGETTO: VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEI NUCLEI EDILIZI SPONTANEAMENTE SORTI. RECUPERO DEL NUCLEO EDILIZIO DENOMINATO "NOCE CRISTO".

L'anno **2017**, addì **ventuno** del mese di **Marzo** alle ore **09:52**, nella Sala delle Adunanze Consiliari della sede comunale in Largo Biagio Placidi 1, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla Legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali, in seduta pubblica straordinaria di prima convocazione.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Carica	Presente (P) Assente (A)
LO TURCO MASSIMO	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	P
LUZZI TOMMASO	SINDACO	P
SERATA CONCETTA	CONSIGLIERE	P
NANNI NICOLA	CONSIGLIERE	A
SASSI GIOCONDA	CONSIGLIERE	A
FELICI ISABELLA	CONSIGLIERE	P
SCOLAMACCHIA DAMIANO	VICE PRESIDENTE	P
DI BENEDETTO GIUSEPPE	CONSIGLIERE	P
BARONE GIAN LUIGI	CONSIGLIERE	P
FELICI FRANCO	CONSIGLIERE	A
ANTONACCI SEBASTIANO	VICE PRESIDENTE	P

Presenti : 8 Assenti: 3

Assiste IL SEGRETARIO COMUNALE **Dott. Mario Russo** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO **Massimo Loturco** dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Oggetto: Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontaneamente sorti.
Recupero del Nucleo Edilizio denominato "Noce Cristo"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che, prima della trattazione del punto all'Ordine del Giorno, il Presidente del Consiglio Comunale ha dato lettura del disposto dell'art. 78, comma 2 del D.Lgs. 267/2000 ed ha invitato ad abbandonare l'aula consiliare i consiglieri che eventualmente si trovino nella situazione di conflitto di interessi delineata dalla norma

Dato atto che sono stato abbandonato l'Aula i seguenti consiglieri comunali: Nicola Nanni, Gioconda Sassi e Franco Felici

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale n. 28/1980 " I comuni del Lazio sono tenuti a procedere, mediante apposite ed organizzate iniziative: al rilevamento delle costruzioni abusive esistenti nel territorio comunale; alla individuazione dei nuclei edilizi abusivi sorti in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali ovvero con le norme di legge nazionali o regionali comportanti, anteriormente all'approvazione dello strumento urbanistico generale, limiti di inedificabilità..;

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 3510 del 21.06.1983 è stato approvato il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sacrofano;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 20.12.2005 è stata approvata la perimetrazione per il Piano di Recupero in variante al PRG del nucleo abusivo sorto spontaneamente denominato "Noce Cristo" ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i., della Legge 47/85 e s.m.i.;
- allo stesso art. 4 della L.R. n. 28/80 e s.m.i. si prevede che "I comuni del Lazio, dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvato, nel cui territorio siano individuati nuclei edilizi abusivi in contrasto con le destinazioni di zona previste nello strumento urbanistico, provvedono ad adottare una speciale variante diretta al recupero urbanistico dei nuclei abusivi...;
- l'art. 9 della L.R. n. 28/80 e s.m.i. prevede che "Si fa luogo all'attuazione della variante senza il successivo piano particolareggiato qualora la variante stessa sia redatta in scala non inferiore a 1:2.000 e contenga:
 - a) la indicazione delle superfici stradali e dei parcheggi pubblici;
 - b) la indicazione degli spazi destinati ai servizi pubblici ed al verde pubblico;
 - c) le aree soggette a speciali vincoli o sottratte all'edificazione;
 - d) la zonizzazione delle aree destinate alla edificazione con relativa normativa riguardante le caratteristiche volumetriche ed edilizie (sia per i lotti edificati, sia per quelli eventualmente edificabili all'interno dei nuclei stessi) e le destinazioni d'uso", in data 9 marzo 2005 veniva stipulata convenzione d'incarico professionale, giusta determina del Responsabile del Servizio Urbanistica n. 5/5 del 09.03.2005, con l'Arch.

Alessandro Maria Angeletti per la redazione del piano di recupero urbanistico di cui alla L.R. 28/80 e s.m.i.

- con nota prot. 9921 del 22.07.2009 l'Arch. Alessandro Maria Angeletti trasmetteva al Comune un progetto di variante speciale al PRG per il nucleo abusivo perimetrato con la sopraccitata deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 20.12.2005, relativamente alla zona denominata "Noce Cristo" costituito dai seguenti elaborati tecnici:
 - o Tav. 1- Relazione tecnica e computo metrico estimativo delle urbanizzazioni
 - Tav.2- Elaborati grafici
 - o Tav.3 — Norme tecniche di attuazione l'adozione del suddetto progetto, come riassunto nelle tavole generali sopra elencate costituisce variante speciale al vigente PRG comunale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 28/80 e s.m.i.
- nel progetto di recupero nucleo abusivo Noce Cristo è stata individuata un'area soggetta ad intervento di riqualificazione necessario ai fini del recupero di tale zona oramai compromessa urbanisticamente e per la quale occorre prevedere le giuste dotazioni di aree ad adibire a standard urbanistici così come previsto dalla norma;
- con Delibera di Consiglio n. 37 del 26-11-2009 si è proceduto ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 28/80 e s.m.i. ed ai sensi della L. n. 1 150/42 e s.m.i. all'adozione della variante speciale al PRG per il recupero del nucleo abusivo denominato "Noce Cristo", così come perimetrato nella deliberazione di C.C. n. 50 del 20.12.2005;
- con avviso pubblico prot. 16260 e 16261 del 16-12-2009 sono stati depositati gli atti presso la segreteria comunale per 30gg, per la presa visione e produrre le dovute osservazioni;
- a seguito della predetta scadenza nota prot.1975 del 15-02-2010, si è informato il progettista Arch. Alessandro Maria Angeletti, di dare risposta alle osservazioni pervenute da parte dei proprietari;
- con nota prot. 6716 del 17.05.2011 l'Arch. Alessandro Maria Angeletti trasmetteva gli elaborati relativi alla variante speciale ricorretti con le risposte alle osservazioni avanzate dai privati (Tav. 2 – Elaborati grafici);
- con nota prot. 10910 del 11.08.2011 il Responsabile del Servizio Urbanistica richiedeva alla Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, un parere in ordine alla legittimazione urbanistico-edilizia dei manufatti esistenti ed inseriti all'interno della perimetrazione del nucleo abusivo del Piano di Recupero adottato;
- con nota prot. 3717 del 23.03.2012 il perito demaniale incaricato dal Comune, Dott. Alessandro Alebardi, rimetteva al Comune medesimo apposito elaborato grafico riguardante il rilievo delle proprietà e delle particelle catastali dei terreni siti in località Noce Cristo e ricompresi nel Piano di Recupero di cui trattasi;
- con nota prot. 4895 del 18.04.2012, perveniva al Comune il richiesto parere regionale in merito al rapporto tra la variante urbanistica prevista dall'art. 4 della L.R. n. 28/1980 e la legittimità dei manufatti abusivi in essa ricompresi, che ha specificato che i piani di recupero hanno esclusiva valenza urbanistica e non edilizia, sono cioè piani finalizzati al recupero sotto il profilo urbanistico per dotare di standard aree interessate dall'abusivismo, come tra l'altro espressamente previsto nell'art. 4 della legge di riferimento; i manufatti abusivi inclusi nella perimetrazione oggetto di recupero urbanistico restano pertanto sanabili esclusivamente alle condizioni ed ai termini previsti dalle leggi sul condono edilizio (L.47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003 e ss.mm.ii.) o, per gli abusi formali, dall'accertamento di conformità ex artt. 36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Con nota prot. 257764 del 05.07.2013 la Regione Lazio – Dipartiemnto Istituzionale e Territorio – Struttura Dipartimento di Staff AA.GG., inoltre, emetteva parere in merito

alla possibilità di riduzione della zona di rispetto cimiteriale per l'attuazione di un "intervento urbanistico" ai sensi dell'art. 338 comma 5 del R.D. n. 1265/1934, evidenziando come detto intervento urbanistico non sia sinonimo di piano urbanistico considerato nel suo insieme, ma vada inteso come intervento avente ad oggetto esclusivamente la realizzazione di specifiche opere pubbliche o di interesse pubblico e non anche opere di interesse privato ancorché comprese nel piano.

Ciò premesso,

VISTO che, il progettista, con nota acquisita al protocollo Generale di questo Comune al n. 11597 del 01-12-2015, ha trasmesso n. 2 copie cartacee e un digitale, degli elaborati relativi alla nuova redazione della Variante Speciale, composta da:

- Tav. 1 Relazione generale e computo metrico estimativo;
- Tav. 2 Inquadramento Territoriale ed urbanistico;
- Tav. 3 Inquadramento catastale e rilievo;
- Tav. 4 Progetto, standard di progetto e urbanizzazioni;
- Tav. 5 Dettagli urbanistici e tipi edilizi;
- Tav. 6 Norme Tecniche di Attuazione.

VISTO che, i predetti elaborati, sono stati redatti secondo quanto stabilito dall'art. 9 della L.R. n. 28/80 e s.m.i.

RIBADITO che, in data 23-03-2012 il perito demaniale dott. Alessandro Alebardi ha trasmesso all'U.T. comunale di Sacrofano l'elaborato grafico riguardante il rilievo delle proprietà e delle particelle dei terreni siti in loc. Noce Cristo e ricompresi nel Piano di Recupero, nelle more delle procedure di affrancazione, da parte della Università Agraria;

RIBADITO che, in data 18-04-2012 prot. 4895, perveniva al comune di Sacrofano il parere Regionale in merito al rapporto tra variante urbanistica art. 4 della L.R. 28/1980 e la legittimità dei manufatti, in essa ricompresi, che restano sanabili, esclusivamente alle condizioni ed ai termini previsti dalle leggi sul condono edilizio o per abusi solo formali;

DATO atto che, la previsione di tali aree comporta l'adozione della variante speciale in oggetto anche quanto previsto dalla legge 1150/42 e s.m.i. e secondo quanto previsto dal D.M. n. 1444/68;

DATO atto di quanto disposto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in ordine all'adozione di variante al Piano Regolatore Generale;

RITENUTO che, occorre procedere, pertanto, ai sensi dell'art. 4 della legge 28/1980 e s.m.i. e ai sensi della legge n. 1150/42 e s.m.i. all'adozione della variante speciale al P.R.G. di cui al progetto di recupero del nucleo abusivo denominato "Noce Cristo", come da perimetrazione approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 20-12-2005;

CONSTATATO che, occorre inviare, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa, il presente atto alla Regione Lazio e ad ogni altro Ente preposto per l'acquisizione dei pareri necessari e/o per l'adozione dei provvedimenti di competenza;

VISTI la L. 1150/42 e s.m.i.;

Visti il DM n. 1444/68 e s.m.i.;

Vista la L.R. n. 28/80 e s.m.i.;

Vista la Legge n. 241/90 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;

Vista la L.R. n. 21/2009, ed in particolare l'art. 25;

Visto lo Statuto Comunale;

VISTO il vigente PRG approvato con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 3510 del 21.06.1983;

Udito il Consigliere Gianluigi Barone il quale dà lettura della nota a firma dei Consiglieri S. Antonacci, G. Barone e F. Felici. Dopo la lettura, consegna la nota al Segretario Comunale affinché venga allegata al verbale

Udito il Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Patrimonio, Ing. Pietro Minchella, il quale, in relazione alle osservazioni contenute nella soprarichiamata nota fa presente che:

l'area interessata è stata già sottoposta ad indagini ai fini del PAI

allegati alla deliberazione vi sono tutti gli elaborati necessari ai della Legge Regione Lazio 28/1980, salva la facoltà della Regione di richiedere eventuali integrazioni;

l'area stessa sarà inserita nel PUCG e in tale sede si potranno svolgere eventuali altre indagini se necessarie

l'aerofotogrammetrie di tutte le zone interessate dal Condono Edilizio del 2004 furono fatte su iniziativa dell'allora Procuratore della repubblica di Tivoli, anche se non sa dire esattamente a quale data risalgano.

Presenti e votanti 8 assenti 3 (Nanni N., Sassi G., Felici F.)

Con la seguente votazione : voti favorevoli n.6 – voti astenuti n.2 (Barone G. e Antonacci S.)

DELIBERA

- 1) Di approvare le premesse alla presente deliberazione che qui si intendono riportate integralmente;
- 2) Di prendere atto dell'approvazione della perimetrazione del nucleo abusivo sorto spontaneamente in località "Noce Cristo" ai sensi della L.R. 28/80 e s.m.i. e della Legge 47/85 e s.m.i., già approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 20.12.2005, secondo l'elaborato grafico che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, anche se non materialmente allegato;
- 3) Di prendere atto delle osservazioni pervenute a seguito avviso pubblico prot. 16260 e 16261 del 16-12-2009 e delle relative risposte predisposte dall'arch. Alessandro Maria Angeletti, comunicate a quest'area nell'aprile del 2011;
- 4) Di adottare ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 28/80 e s.m.i, della L. 1150/42 e s.m.i., del D.M. 1444/68 e s.m.i. e del DPR 380/01 il progetto definitivo per la variante speciale per il recupero del nucleo edilizio abusivo sorto spontaneamente denominato "Noce Cristo", così come da perimetrazione, acquisita al protocollo Generale di questo Comune al n. 11597 del 01-12-2015 e, trasmesso in n. 2 copie cartacee ed un digitale, degli elaborati relativi alla definitiva redazione della Variante Speciale, composta da:
 - Tav. 1 Relazione generale e computo metrico estimativo;
 - Tav. 2 Inquadramento Territoriale ed urbanistico;
 - Tav. 3 Inquadramento catastale e rilievo;
 - Tav. 4 Progetto, standard di progetto e urbanizzazioni;
 - Tav. 5 Dettagli urbanistici e tipi edilizi;
 - Tav. 6 Norme Tecniche di Attuazione.
- 5) Di dare atto che la suddetta variante speciale è stata redatta ai sensi dell'art. 9 L.R. 28/80 e s.m.i.;
- 6) Di demandare al Responsabile del Servizio Urbanistica ogni adempimento consequenziale alla presente deliberazione.

Con separata votazione : n. 6 voti favorevoli e n.2 voti astenuti (Barone G. e Antonacci S.), la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs n. 267/00 .

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to Massimo Loturco

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Mario Russo

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data , numero per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1 della legge 18 giugno 2009, n° 69).

Il Messo Comunale
F.to

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 21/03/2017, perchè dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il Segretario Comunale
F.to Dott. Mario Russo

Il SEGRETARIO COMUNALE, visti gli atti

ATTESTA

I) Che la presente deliberazione:

II)

° E' stata pubblicata per 15 giorni dal

° Costituisce conferma della deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del ____ ai sensi dell'art. 127 c.2 D. lgs 267/2000

°

Sacrofano, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Mario Russo

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

SACROFANO 13/04/2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Mario Russo

