

Oggetto : Permesso di costruire convenzionato per intervento di nuova costruzione da realizzare in Via delle Mole – Via Abetonia, di cui alla pratica edilizia n. 10/18. Approvazione dello schema di convenzione

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la richiesta di permesso di costruire, assunta al protocollo del Comune in data 14.06.2018 al n 0033948 (Pratica edilizia n. 10/18) inoltrata dalla Sig.ra Donati Celeste in qualità di proprietaria dell'area, di superficie pari a complessivi mq 4.059, distinta in Catasto al foglio n. con le particelle nn. 575, 576, 636, 1082, 1083, 1086 e 1376, classificata dal vigente strumento urbanistico generale in “zona C – zona di espansione/sottozona C6 – parco privato a 52 ab/Ha”;

Considerato che la suddetta richiesta si riferisce alla costruzione di tre edifici bifamiliari, a destinazione residenziale, aventi una consistenza volumetrica complessiva pari a mc 1.677,72 come da progetto allegato alla pratica edilizia n. 10/18 successivamente integrato, da ultimo, con relazione assunta al protocollo del Comune in data 18.10.2018 al n. 0059614 ed allegata al presente atto;

Evidenziato che l'attuazione della “zona C – zona di espansione/sottozona C6” è disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. il quale prevede, tra l'altro:

- a) che l'edificazione è consentita previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata;
- b) l'obbligo di rispettare il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici di cui al D.IM. n. 1444/68 secondo i seguenti parametri edilizi (vedi Tabella n. 2 allegata alle N.T.A. del P.R.G.):
 - densità territoriale: 52 ab/ha
 - aree pubbliche: 18 mq/ab
 - aree per strade: 7 mq/ab
 - indice di fabbricabilità per abitante: 80 mc/ab
 - indice di fabbricabilità territoriale: 0,42 mc/mq
 - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,48 mc/mq

Considerato che:

- a) l'estensione territoriale complessiva della “zona C – zona di espansione/sottozona C6” è pari a mq 328.320 (vedi Tabella n. 2 allegata alle N.T.A. del P.R.G.) e le N.T.A. del P.R.G. non indicano l'estensione minima delle aree da assoggettare a pianificazione attuativa;
- b) la proposta progettuale su indicata interessa una porzione della “zona urbanistica C6”, sita in località Via Le Mole/Via Abetonia, di superficie pari a circa mq 4.059, avente le seguenti caratteristiche;
 - b.1) è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica (Via delle Mole e Via Abetonia);
 - b.2) fa parte di una porzione della suddetta “zona C – zona di espansione/sottozona C6”, di superficie pari a circa mq 25.000, tagliata in due distinte parti dal tracciato della Via Appia bis (tangenziale): la porzione di territorio posta ad Ovest della Via Appia bis (zona a valle) ha una superficie pari a circa mq 15.800; la porzione di territorio posta ad Est della Via Appia bis (zona a monte) ha una superficie pari a circa mq 5.800; la porzione di territorio occupata dall'infrastruttura stradale di Via Appia bis ha una superficie pari a circa mq 3.400;
 - b.3) è delimitata da Via Abetonia (a Sud-Ovest ed a Ovest), da Via delle Mole e Via Riccardo Lombardi (a Nord);
 - b.4) confina, ad Est, con l'area che il PRG destinava alla realizzazione della tangenziale che, attualmente, a seguito dello spostamento del tracciato della Via Appia bis, è priva di destinazione urbanistica;
 - b.5) è servita da opere di urbanizzazione primaria;

Dato atto che il Comune di Albano Laziale è dotato di P.R.G. approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 2527 dell'11.07.1975;

Visto l'art. 3, comma 1 – lettera c), delle N.T.A. del P.R.G. che prevede che le previsioni dello strumento urbanistico generale possano essere attuate “mediante normali progetti edilizi osservanti le previsioni di P.R.G. e le sue norme di attuazione, il Regolamento Edilizio e tutti gli altri Regolamenti vigenti in materia,

ogni qualvolta detti progetti ricadranno nei complessi in massima parte urbanizzati o in corso di urbanizzazione, già dotati sufficientemente delle opere di urbanizzazione primaria ed in massima parte edificati”;

Dato atto che l'intervento edilizio in oggetto, ricadendo comunque in una zona urbanistica soggetta a piano attuativo, deve garantire il rispetto della dotazione di standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.IM. n. 1444/1968;

Visto l'art. 28 bis, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 il quale prevede che *“qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato”;*

Visto l'art. 1 ter, comma 1, della l.r. n. 36/1987 il quale prevede che *“l'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis, comma 1, del d.p.r. 380/2001 è effettuato dalla Giunta comunale”;*

Visto l'art. 1 ter, comma 2, della l.r. n. 36/1987 il quale prevede che *“la convenzione di cui all'articolo 28 bis, comma 2, del d.p.r. 380/2001 è approvato dalla Giunta comunale”;*

Visto l'art. 1 ter, comma 2bis – lett. a), della l.r. n. 36/1987 il quale prevede che, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita *“l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia garantita la dotazione degli standard urbanistici di cui al d.m. 1444/1968 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate”;*

Considerato che sulla scorta dei dati rilevati dalla documentazione progettuale di cui alla pratica edilizia n. 10/18:

- a) la zona di territorio relativa all'intervento oggetto della pratica edilizia n. 10/18 (zona a valle di Via Appia bis) risulta in gran parte già edificata: la superficie delle aree prive di edificazione, infatti, si riduce sostanzialmente al lotto interessato dalla medesima pratica edilizia n. 10/18;
- b) la volumetria potenziale della porzione di zona interessata dall'intervento edilizio in oggetto, risulta pari a circa mc 6.685 complessivi;
- c) la volumetria già edificata nella medesima porzione di territorio risulta pari a circa mc 4.671;
- d) la volumetria residua potenzialmente edificabile, pertanto, risulta pari a mc 2.014 ed è superiore alla volumetria da realizzare prevista nell'intervento in oggetto pari a mc 1.677,72;

Dato atto che la proposta progettuale in oggetto prevede la cessione gratuita al Comune di Albano Laziale di una porzione di terreno, destinata al soddisfacimento degli standard urbanistici, di dimensioni conformi alle disposizioni dell'art. 3 del D.IM. n. 1444/1968, dell'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. e dell'art. 1 ter, comma 2bis – lett. a), della l.r. n. 36/1987;

Visto lo schema di convenzione che viene allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il D. Lgs. n. 267/2000;

Visto il D.P.R. n. 380/2001;

Vista la legge regionale n. 36/1987;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore IV ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000;

DELIBERA

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto;

1) **Di dare atto**, ai sensi dell'art. 1 ter – comma 1, della l.r. n. 36/1987, che in relazione all'intervento di realizzazione di tre edifici bifamiliari a destinazione residenziale presentato dalla Sig.ra Donati Celeste di cui

alla pratica edilizia n. 10/18, ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, come evidenziato nella relazione assunta al protocollo del Comune in data 18.10.2018 al n. 59614 che si allega al presente atto;

2) **Di approvare** la proposta progettuale in ordine all'ubicazione delle aree da cedere per il soddisfacimento degli standard urbanistici, di consistenza pari almeno a mq 530 (cinquecentotrenta) ubicate a ridosso di Via Abetonia;

3) **Di approvare** lo schema di convenzione che viene allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

4) **Di dare atto** che alla sottoscrizione della suddetta convenzione interverrà, in nome e per conto del Comune, il Dirigente del Settore IV il quale è autorizzato a porre in essere tutti i necessari adempimenti, compresi quelli consistenti in precisazioni del contenuto della convenzione e/o quelli volti ad eliminare dalla stipula eventuali errori materiali riscontrati nella documentazione;

5) **Di demandare** al Dirigente del Settore IV l'adozione degli atti amministrativi di competenza necessari a dare attuazione al presente deliberato;

6) **Di dare atto** che ai sensi dell'art. 39, comma 1, del D. Lgs. n. 33/2013 lo schema della presente proposta di deliberazione e relativi allegati sono stati pubblicati sul sito internet del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente". Successivamente all'approvazione verrà pubblicata nella stessa sezione la deliberazione ed i relativi allegati;

7) **Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L., stante la necessità ed urgenza di sottoscrivere detto accordo.