



COMUNE DI PRIVERNO

Provincia di Latina

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 11 del 5 Agosto 2014

OGGETTO: VARIANTE NORMATIVA ALLE N.T.A. – ART.10 L.1150/1942. RECEPIMENTO DEL VOTO N.205/1 DEL 17/04/2014 ESPRESSO DAL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI** il giorno **CINQUE** del mese di **AGOSTO** alle ore 17.15 e seguenti in Priverno e nella residenza municipale, si é riunito il Consiglio Comunale in seduta **STRAORDINARIA** in seduta di **PRIMA** convocazione.

I sottoelencati consiglieri risultano:

CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.
1) ANGELO DELOGU (Sindaco)	X		10) SONIA QUATTROCIOCCHÉ	X	
2) ANNA MARIA BILANCIA		X	11) ENRICA ONORATI	X	
3) ANTONIO INES	X		12) PAOLO PICOZZA		X
4) ELVIRA PICOZZA	X		13) FABIO MARTELLUCCI	X	
5) MARTINA D'ATINO	X		14) STEFANIA DE SANTIS	X	
6) PIERLUIGI VELLUCCI	X		15) PIERANTONIO PALLUZZI	X	
7) MAURO PETROLE	X		16) ROBERTO FEDERICO	X	
8) ROBERTO ANTONINI	X		17) ANGELO GALLI		X
9) ANTONIETTA BIANCHI	X		Totale	14	3

assegnati n. 16 + 1 (sindaco)
in carica n. 17

presenti n. 13 + 1 (Sindaco)
assenti n. 3

Il Presidente **Ing. Roberto ANTONINI**, che presiede l'assemblea, dà inizio alla discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Partecipa il Segretario Comunale **Avv. Alessandro IZZI**

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Accertato che all'inizio della trattazione del presente argomento, **in prosieguo di seduta**, sono presenti in aula n. 14 Consiglieri compreso il Sindaco, e l'assenza di n.3 Consigliere (Bilancia, P. Picozza e Galli), numero valido per rendere legale la seduta dispone il prosieguo dei lavori consiliari.

In assenza dell'Assessore con delega all'Urbanistica relaziona sul punto il **Sindaco** il quale ricostruisce, puntualmente, l'iter amministrativo e politico che ha portato oggi il Consiglio comunale ad esaminare la proposta di deliberazione relativa al recepimento del voto n. 205/1 del 17 aprile 2014 espresso dal Comitato Regionale per il Territorio della Regione Lazio in relazione alla Variante Normativa alle N.T.A. – Art. 10 – L. 1150/1942. Il Sindaco evidenzia, altresì, che a seguito dei rilievi del Comitato Regionale nell'Art.11 non è più previsto il criterio di "prezialità" anche se si cercherà di valutare ugualmente tale criterio quando si dovranno approvare i Piani Particolareggiati, Il Sindaco evidenzia, infine, che seppure tale scelte urbanistiche non corrispondono appieno alla visione dell'attuale maggioranza tuttavia, nell'interesse dei cittadini, assume l'impegno a chiudere al più presto tutto l'iter relativo all'approvazione dei Piani

Cons. PALLUZZI: evidenzia che dal 1967 fino all'adozione da parte della Regione del PRG il Comune di Priverno ha governato il territorio solo facendo riferimento al Piano di Fabbricazione. Questo vuol significare, a dire dello stesso, il fallimento di una classe politica dirigente che con la sua inerzia ha causato uno scempio urbanistico sul territorio. Dopo cinquanta anni una nuova classe politica approva un nuovo strumento pianificatorio che cerca di porre rimedio ai danni del passato tuttavia, ritiene, che si corra il rischio che anche oggi si verifichino dei ritardi in quanto la Commissione Urbanistica non ha ancora iniziato ad esaminare i Piani Particolareggiati di "Pruneto" per cui è opportuno che lo stesso venga posto immediatamente all'attenzione del Consiglio;

Cons. MARTELLUCCI: rileva che solo oggi, dopo oltre cinque anni, la Regione si pronuncia sulla Variante e che tutto ciò causa certamente un danno alla città che, nel frattempo è cambiata e mostra altre necessità. Ritiene tuttavia, proprio nell'interesse dei cittadini, che non sia opportuno presentare controdeduzioni alla Variante al fine di accelerare la sua approvazione definitiva. Infine per quanto attiene al concetto di "prezialità", ritiene che lo stesso debba essere reintrodotta nei Piani Particolareggiati.

Intervengono i Cons. **Elvira PICOZZA, BIANCHI e D'ATINO** i quali esprimono voto favorevole sulla presente proposta a nome dei rispettivi Gruppi consiliari

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

- che la pianificazione urbanistica comunale è disciplinata dal Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.142 del 13/03/2009, pubblicata sul B.U.R.L. n.16 del 28/04/2009, S.O.n.66;
- che con Deliberazione di Consiglio n.29 del 28/04/2009, l'Amministrazione Comunale ha preso atto della deliberazione di Giunta Regionale n.142 del 13/03/2009, avente ad oggetto: "Comune di Priverno (LT) – Piano regolatore Generale adottato ai sensi della L.1150/42. Deliberazioni di Consiglio Comunale n.02 del 21.02.2003 e n.7 del 31.03.2004. Approvazione";
- che con Deliberazione di Consiglio n.31 del 28/04/2009, l'Amministrazione Comunale ha, adottato, ai sensi dell'art.10 della Legge del 17/08/1942, n.1150 e ss.mm.ii. e della L.R. 22/12/1999, n.38 la Variante Normativa n.1 al P.R.G. del Comune di Priverno approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.142 del 13/03/2009;
- che con Deliberazione di Consiglio n.74 del 16/11/2009, il Comune ha rettificato la D.C.C. n.31/2009;
- che la Variante Normativa n.1 è stata trasmessa alla Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con nota n.22035 del 23/12/2010, successiva integrazione con nota n.7919 del 09/05/2011, e, da ultimo, con nota n.10142 del 29/05/2012, per l'esame e parere di competenza del Comitato Tecnico Consultivo Regionale (C.T.C.R.);

CONSIDERATO

- che la Regione Lazio, ha trasmesso il 16/04/2014, la convocazione con indicato l'ordine de giorno della seduta del C.T.C.R. al cui n.1 è indicata la discussione della Variante Normativa proposta dal Comune di Priverno;
- che lo scorso 17/04/2014, si è riunito il C.T.C.R., nella cui seduta si è preso atto della istruttoria tecnica favorevole del Responsabile del Procedimento regionale, ing. Leandro Cigarini;
- che, nella medesima seduta, il Comune di Priverno, nelle persone del Sindaco, Vicesindaco e Tecnici comunali, ha partecipato alla fase della presentazione della Variante Normativa, e all'audizione da parte del Comitato ma non alla fase della discussione della Variante stessa;
- che, a seguito della discussione, il C.T.C.R. ha espresso all'unanimità il parere di competenza formulando un voto favorevole con prescrizioni;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 29 aprile 2014, avente ad oggetto: Adozione variante normativa al PRG – D.C.C.31/2009 – D.C.C.74/2009 – Reiterazione;

RILEVATO che con nota prot.n.297722 del 22/05/2014, acquisita agli atti dell'Ente in data 10/06/2014 al prot.n.8167, la Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Territorio Urbanistica Mobilità e Rifiuti, Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso il voto, favorevole con prescrizioni, n.205/1/2014, rilasciato dal C.R.T. Lazio nella seduta del 17/04/2014, in allegato al presente provvedimento;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art.3 della Legge n.765/1967, il Consiglio Comunale, entro 90 giorni dalla data di trasmissione, ha la facoltà di esprimere le proprie controdeduzioni al voto in oggetto;

RITENUTO opportuno, da parte di questa Amministrazione, non produrre alcuna controdeduzione al voto stesso, condividendone ed accettandone il contenuto con le modifiche ivi indicate ed introducibili d'ufficio in sede di approvazione;

VISTI INOLTRE:

il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs.18 agosto 2000 n.267 nel quale, fra l'altro, all'art.42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli comunali;

il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio 3.1, Dipartimento 3 – Tecnico, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, BILANCIA Anna Maria, redatta dal Responsabile del Servizio 3.1;

VISTO l'esito della votazione:

Consiglieri presenti	: 14
Consiglieri assenti	: 3 (Bilancia, Picozza Paolo, Galli)
Voti favorevoli	: 14 (unanimità)
Voti contrari	: //
Astenuti	: //

DELIBERA:

1. **CHE** le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
2. **DI PRENDERE ATTO** ai sensi dell'art.3 della legge 06/08/1967 n.765 del VOTO N.205/1 del 17/04/2014 espresso dal Comitato Regionale per il Territorio trasmesso dalla Regione Lazio, Dipartimento Territorio – dir.ne reg.le Territorio e Urbanistica, Comitato Regionale per il Territorio con nota prot.n.297722 del 22/05/2014 ed acquisito agli atti dell'Ente in data 10/06/2014 al ns.prot.n.8167, in allegato alla presente, condividendone ed accettandone il contenuto con le modifiche ivi indicate ed introducibili d'ufficio in sede di approvazione;
3. **DI FORMULARE** le seguenti controdeduzioni al voto di cui al precedente punto 2: NESSUNA;
4. **DI TRASMETTERE** la presente Deliberazione alla Regione Lazio, Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Comitato Regionale per il Territorio per quanto di competenza.

Infine

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con successiva apposita votazione con voti favorevoli unanimi

DELIBERA

Il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000

www.AlboPretorionline.it 02/09/14



REGIONE
LAZIO

Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti
Comitato Regionale per il Territorio

Roma, li 22 MAG. 2014,

Prot. n. 297722

16/06
12-05-2014
ROMA
8164
P3
02109174

Al Comune di
Priverno (LT)
Piazza del Comune
04015 (LT)

Oggetto: Comune di Priverno (LT)
Variante Normativa alle NTA Art. 10 Legge n.1150/1942
Adozione D.C.C. n.31 del 28/04/2009
Trasmissione Voto n.205_I del 17/04/2014

Codesta Amministrazione Comunale ha trasmesso, per l'approvazione, gli atti e gli elaborati relativi all'oggetto.

Gli atti di che trattasi, sono stati sottoposti all'esame del "Comitato Regionale per il Territorio", il quale, con Voto n.205_I reso nella Seduta del 17/04/2014, ha espresso il Parere che la proposta di presentata sia meritevole d'approvazione con le modifiche indicate nel Voto stesso, introducibili d'Ufficio in sede d'approvazione.

Ai sensi dell'art.3 della Legge 6 Agosto 1967 n.765, si trasmette copia del suddetto Voto, al fine di permettere, a codesta Amministrazione Comunale, la facoltà di deliberare, entro 90 gg., le proprie controdeduzioni consiliari al riguardo; la deliberazione di controdeduzioni, previa pubblicazione, dovrà essere trasmessa entro i successivi 15 gg.

Resta inteso che, qualora le Controdeduzioni comunali non vengano formulate e trasmesse alla Regione entro i termini previsti dalla legge, le modifiche proposte indicate nel suddetto Voto si intenderanno accettate dall'Amministrazione Comunale.

Il Segretario del C.R.p.T.
(Stefano MEROLA)

Il Vicepresidente del C.R.p.T.
(Maria Luisa SALVATORI)

Pagina 1 di 1



**REGIONE
LAZIO**

Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti
Comitato Regionale per il Territorio

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n.205/1 del 17 aprile 2014

Relatore
Ing. Leandro Cigarini

OGGETTO: Comune di PRIVERNO (LT)
DCC n.31 del 28/04/2009
Variante alle NTA di PRG ai sensi dell'art.10 della Legge n.1150/42.

IL COMITATO

Vista la nota del Comune di Priverno n.22035 del 23/12/2010, assunta al protocollo con n.115731 in data 30/12/2010, con la quale la Variante in oggetto è stata presentata, per esame e parere, al Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

Vista le note n.7919 del 09/05/2011 e n.10142 del 29/05/2012, acquisite agli atti rispettivamente con protocolli n.204882 del 12/05/2011 e n.242453 del 01/06/2012, con le quali il Comune, a seguito della richiesta regionale, ha provveduto ad integrare l'istanza precedentemente presentata.

Vista la nota protocollo n.248739 del 06/06/2012, con la quale l'Ufficio di Staff "Tecnico Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione", ha trasmesso la variante all'Area Urbanistica e Copianificazione comunale province di Fr, Lt, Rf e Vt, per i provvedimenti di competenza.

Esaminati gli atti e gli elaborati.
Sentito il Relatore

PREMESSO CHE

Priverno, è un comune di 14.406 abitanti della Provincia di Latina, che fino al 1927 ebbe il nome di Piperno.

La città sorge sul sistema collinare dei Monti Seiani, in posizione prospiciente i massicci dei Monti Lepini e dei Monti Ausoni, al centro della valle del fiume Amaseno. Il centro abitato del territorio ha una quota di 151 m slm.

La pianificazione urbanistica è disciplinata dal Piano Regolatore Generale approvato con DGR n.142 del 13/03/2009.

Con DCC n.31 del 28/04/2009, è stata adottata la variante in esame avente ad oggetto "PRG Comune di Priverno Variante Normativa", ai sensi dell'art.10 della Legge n.1150/42.

Avverso la adozione della variante, a seguito di pubblicazione, non sono state presentate al Comune osservazioni, come evidenziato nella certificazione rilasciata dal Segretario Generale del Comune, in data 29/05/2012 inoltrata alla Regione con nota n.10142 del 29/05/2012, pervenuta con prot. n.242453 del 01/06/2012.

Pagina 1 di 12



La documentazione, relativa alla variante di che trattasi, risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- DCC n.31 del 28/04/2009 di adozione della variante, che include i seguenti allegati: Allegato A - Relazione illustrativa Variante per implementare la qualità insediativa ed Allegato B - Norme tecniche di attuazione;
- Attestazione comunale inerente la pubblicazione e l'assenza di osservazioni.

CONSIDERATO CHE

Il PRG vigente è dotato di un articolato compendio di norme tecniche di attuazione che è il risultato della approvazione regionale avvenuta con DGR 142/2009 con modifiche al testo originariamente adottato.

Il Consiglio Comunale, ha espresso nella medesima seduta del 28/04/2009, con DCC n.29 la presa d'atto della DGR di approvazione del PRG, e con DCC n.30 la indicazione dell'opportunità di provvedere alla modifica delle NTA in alcune sue parti, non avendo precedentemente controdedotto il voto del Comitato Tecnico regionale per il Territorio sul PRG originariamente adottato che quindi è stato definitivamente approvato dalla Regione con le modifiche proposte, provvedendo, infine, alla adozione di apposita variante urbanistica con DCC n.31.

Successivamente il Consiglio comunale, con DCC n.74 del 16/11/2009 ha rettificato la proposta di adozione correggendo quello che è stato considerato un errore materiale. In fase di adozione con DCC n.31/09 è stata erroneamente indicata la presenza, tra gli atti, di un "elaborato grafico esplicativo" ma che non è stato allegato in quanto ritenuto, come indicato nel suo titolo, meramente descrittivo per il Consiglio stesso, non costituendo, quindi, un atto da adottare formalmente. Si prende, quindi, atto della rettifica.

La DCC n.31 del 28/04/2009 costituisce la proposta di variante urbanistica oggetto delle valutazioni contenute nella presente relazione.

La variante adottata ha parzialmente integrato il testo vigente delle NTA di PRG, con le modifiche degli articoli 11, 12, 13, 19 e 22, secondo le indicazioni già contenute nel c.d. "documento di indirizzi - linee programmatiche di sviluppo urbanistico" approvato nella medesima seduta, con DCC n.30/2009.

La ragione più evidente delle modifiche risiede in un evidente atteggiamento di insoddisfazione nei confronti della approvazione del vigente PRG, sia per le mutate condizioni di assetto e di vocazione territoriale considerate nella adozione vigente PRG del 2003, che per le modifiche riduttive introdotte dalla Regione con la deliberazione di approvazione del 2009, ancorché accettate dal comune con DCC n.29/2009.

La variante alle NTA non dispone conseguenti modifiche zonizzative e non comporta incrementi della potenzialità edificatoria come già stabilita nel PRG vigente.

I contenuti della variante normativa adottata possono sinteticamente essere descritti nel seguente modo.



Art.11

Disciplina gli interventi nelle zone residenziali di completamento tipo B, viene modificato introducendo la possibilità di intervenire previo strumento urbanistico attuativo, in luogo del previsto intervento diretto, in determinati ambiti ristretti e con la possibilità di una edificazione premiale a fronte della cessione di aree da destinare alla ristrutturazione urbanistica per la viabilità, i parcheggi ed altri spazi pubblici da determinare in sede attuativa.

Pertanto viene proposto un nuovo testo con l'adeguamento indicato in grassetto rispetto all'originario, il quale non conteneva i periodi così evidenziati:

ART. 11 (Zone residenziali di completamento tipo B)

Rappresentano le parti edificate più recentemente del nucleo urbano. Le destinazioni d'uso delle varie sottozone possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, casa-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali di vicinato.

Nelle sottozone B2 "S. Lorenzo", "Macchione - Casatonda" e "Spirito Santo" e nella sottozona B3 "Boschetto", il Piano si attua subordinatamente alla approvazione del Piano Urbanistico Operativo Comunale (PUOC), di iniziativa pubblica, o privata al verificarsi delle condizioni di cui all'art.41 della Legge Reg.le 38/99.

Il Piano Operativo potrà prevedere oltre gli indici di edificabilità fondiaria stabiliti per le singole sottozone, quote di edificabilità premiali per destinazione compatibili con la residenza per consentire:

- l'acquisizione al patrimonio pubblico, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica con l'introduzione di tipologie richiedenti minor utilizzo di suolo, di aree per la viabilità, la sosta ed altri spazi pubblici necessari al miglioramento della qualità urbana.

- L'adeguamento ed il rinnovamento strutturale degli immobili.

Nelle rimanenti sottozone il Piano si attua per intervento diretto.

Per il rilascio del permesso di costruire per nuove costruzioni e per demolizioni e ricostruzioni è prescritto che:

- i parcheggi inerenti alle costruzioni devono essere di 10mq/100mc;
- i parcheggi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria sono quelli previsti negli elaborati di P.U.G.C.;
- il distacco minimo dai confini deve essere di ml. 5 o in aderenza se la parete non è finestrata salvo quanto previsto specificatamente per le varie sottozone;
- il distacco minimo tra pareti finestrate e tra edifici prospicienti deve essere di 10ml salvo quanto previsto specificatamente per le varie sottozone;
- il distacco dal filo strada deve essere di 5 ml, fatte salve più restrittive prescrizioni del codice della strada;
- la copertura deve essere a tetto con inclinazione non superiore al 30% e manto di copertura realizzato in laterizio;
- la dotazione di opere urbanizzazione primaria.

La zona di completamento B è costituita dalle seguenti sottozone:



SOTTOZONA B1

Trattasi delle zone limitrofe al centro storico già completamente edificate.

In tale sottozona sono previsti esclusivamente interventi pubblici per la viabilità, il verde ed i parcheggi ed interventi privati di manutenzione ordinaria, straordinaria, restaura, ristrutturazione demolizione e ricostruzione dei volumi legittimamente realizzati.

È consentito l'adeguamento igienico sanitario degli edifici esistenti "una tantum" nella misura di 10% del volume legittimo o legittimato.

SOTTOZONA B2

Trattasi delle zone già intensamente edificate.

In tale zona si applicano i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità = 2 mc/mq

H = altezza massima = 10,50 mt.

Distacchi dai confini = Distacchi esistenti per le sopraelevazioni
= 5,00 mt. per gli ampliamenti

Distacchi dai fabbricati = Distacchi esistenti per le sopraelevazioni
= 10,00 mt. per gli ampliamenti

La copertura dovrà essere a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

SOTTOZONA B3

Trattasi delle zone già urbanizzate da completare.

In tale zona si applicano per i lotti liberi e per quelli da completare, i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità = 2,00 mc/mq

H = altezza massima = 10,50 mt.

Distacchi dai confini = Distacchi esistenti per le sopraelevazioni
= 5,00 mt. per gli ampliamenti

Distacchi dai fabbricati = Distacchi esistenti per le sopraelevazioni
= 10,00 mt. per gli ampliamenti

La copertura dovrà essere a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

SOTTOZONA B4

In tale zona si applicano i seguenti indici riferiti alle abitazioni esistenti ed ai lotti interclusi:

If = indice di fabbricabilità = 1,0 mc/mq

H = altezza massima = 10,50 mt.

Distacchi dai confini = Distacchi esistenti per le sopraelevazioni
= 5,00 mt per gli ampliamenti

Distacchi dai fabbricati = Distacchi esistenti per le sopraelevazioni
= 10,00 mt. per gli ampliamenti

La copertura dovrà essere a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.



Art. 12

Disciplina gli interventi nelle zone residenziali di espansione tipo C, viene modificato introducendo lo specifico richiamo alla possibilità di intervento sia pubblico che privato, nei confronti della generica prescrizione di strumento attuativo

Pertanto viene proposto un nuovo testo con l'adeguamento indicato in grassetto rispetto all'originario, il quale non conteneva il periodo così evidenziato:

ART. 12 (Zone residenziali di espansione tipo C)

Rappresentano le aree del territorio da destinare alla nuova espansione edilizia. Le destinazioni d'uso da prevedersi possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili, quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali di vicinato.

In tale zone il Piano si attua subordinatamente all'approvazione del Piano urbanistico operativo (PUOC) all'interno della superficie già perimetrata nelle tavole di P.U.G.C. **di iniziativa pubblica, o privata al verificarsi delle condizioni di cui all'art.41 della LR 38/99.**

La superficie dell'intervento edilizio preventivo sarà quella risultante dalla superficie catastale delle particelle inserite nello stesso, la superficie indicata nelle tabelle della relazione è indicativa per cui quella effettiva per il calcolo dei dati di intervento sarà quella catastale.

In ogni caso in tali zone l'intervento edilizio preventivo dovrà prevedere aree per parcheggi, verde pubblico e servizi nella quantità prevista nelle apposite tabelle del P.U.G.C. e comunque secondo gli standards di cui al D.M. 1444/68 riferite al verde pubblico ed ai parcheggi nonché parcheggi inerenti alle singole costruzioni pari a 10mq/100mc.

Il distacco dal filo strada deve essere di 5 m fatte salve più restrittive prescrizioni del codice della strada.

Le zone di espansione residenziale tipo C sono tre:

SOTTOZONA C1 – Destinata a P.E.E.P.

In tale zona si applicano i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale It	= 1,5 mc/mq
Altezza massima H	= 12,50 mt.
Distacchi dai confini	= 5,00 mt.
Distacchi dalle strade	= 5,00 mt.
Distacchi tra fabbricati	= 10,00 mt.

Tipi edilizi ammessi: case a schiera o palazzine isolate, copertura a terrazzo o a tetto con inclinazione non superiore al 30% e manto di copertura realizzato in laterizio.

SOTTOZONA C2

In tale zona si applicano i seguenti indici:



Indice di fabbricabilità territoriale It	= 0,60 m ² /mq
Altezza massima H	= 7,50 mt.
Distacchi dai confini	= 5,00 mt.
Distacchi dalle strade	= 5,00 mt.
Distacchi tra fabbricati	= 10,00 mt.
Lotto minimo ammesso	= 1.000 mq.

Tipi edilizi ammessi: case a schiera o isolate (al massimo su tre livelli compreso interrato o il seminterrato), copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

Art. 13

Disciplina gli interventi nelle zone per le attività produttive, viene modificato ampliando le destinazioni ammissibili in armonia con le definizioni di cui alla normativa di settore, DPR n.447/98 all'epoca della adozione ora DPR n.160/2010, richiamando le prescrizioni relative alle dotazioni di parcheggi di pertinenza delle attività commerciali stabilite nella L.R. n.33/1999, ed infine favorendo la possibilità di interventi sia pubblici che privati finalizzati alla dotazione di infrastrutture ecocompatibili finalizzate alla produzione di energia, al ciclo delle acque creando aree produttive ecologicamente attrezzate.

Pertanto viene proposto un nuovo testo con l'adeguamento indicato in grassetto rispetto all'originario, il quale non conteneva i periodi così evidenziati:

ART. 13 (Zona per attività produttive)

Conformemente al contenuto del DPR 447/98, in tale zona sono consentite tutte le attività di produzione di beni e servizi ad esclusione di quelle nocive di qualsiasi natura.

La zona è suddivisa come segue:

Sottozona D1 (Attività industriali, artigianali, commerciali, turistico, alberghiere)

In tale sottozona il Piano si attua per intervento edilizio preventivo all'interno della superficie già perimetrata nelle tavole di P.U.G.C. secondo i seguenti indici:

- Indice territoriale di copertura	= 0,30 mq./mq.
- Indice fondiario di copertura	= 0,60 mq./mq.
- Altezza massima	= 10,00 ml.
- Distanza dai confini e dalle strade	= 10,00 ml.
- Aree per parcheggi di Piano	= 5% della superficie
- Aree per parcheggi delle costruzioni	= 0,10 mq./mq.
- Aree per urbanizzazione secondaria	= 10% della superficie

Per l'insediamento di eventuali attività commerciali per il dimensionamento delle aree a standards dovrà prevedersi il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 5 del DM 1444/68 e dell'art. 19 della LR 33/99 disciplinante il settore commerciale.





Il Piano dovrà prevedere infrastrutture e servizi idonei a garantire la prevenzione dell'inquinamento, la tutela della salute e della sicurezza e la riduzione delle pressioni derivanti dalle aree produttive sulle risorse naturali.

La sottozona dovrà complessivamente acquisire i caratteri delle "aree ecologicamente attrezzate" (A.P.E.A.).

Sottozona D2 (attività produttive esistenti)

Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione dei carburanti esistenti nel territorio comunale per gli stessi è possibile l'adeguamento nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice fondiario 0,1 mc./mq.
- Altezza massima ml.3,50
- Distanza dai confini ml. 5,00
- Distanza dalle strade secondo prescrizione codice della strada.

Per quanto riguarda l'installazione di nuovi impianti la loro ubicazione sarà disciplinata dal Piano Comunale previsto dalla legge, nelle more di approvazione del Piano di cui sopra è possibile l'installazione di nuovi impianti o il trasferimento di quelli esistenti in tutte le zone di P.U.G.C. con esclusione delle zone A, B, E3 ed E4 con le modalità e gli indici previsti al comma precedente per quelli esistenti.

Sottozona D3 (Attività Estrattive).

Nelle tavole di P.U.G.C. vengono individuate come zone D3 le attività estrattive autorizzate a norma di legge alla data di redazione e per le superfici autorizzate.

Nelle more di approvazione del P.R.A.E., ai sensi della L.R. 17/04, sono possibili esclusivamente le attività previste nel progetto di coltivazione e di ripristino ambientale approvato ai sensi di legge.

È possibile l'edificazione di edifici per lavorazioni, uffici e abitazioni personale di sorveglianza (il tutto per attività strettamente attinenti e collegate al ciclo produttivo dell'attività estrattiva) nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- | | |
|--|----------------|
| - Indice fondiario di copertura | = 0,02 mq./mq. |
| - Altezza massima | = 6,00 ml. |
| - distanza dai confini e dalle strade | = 10,00 ml. |
| - Aree per parcheggi delle costruzioni | = 1 mq./10mc. |

Art.19

Disciplina gli interventi nelle sottozone F3 per servizi privati, viene modificato introducendo l'obbligo dello strumento attuativo, richiamando le prescrizioni relative alle dotazioni di parcheggi di pertinenza delle attività direzionali stabilite nel D.M. 1444 del 1968, imponendo particolari modalità attuative per l'ambito adiacente al Castello di San Martino nel rispetto della sua rilevanza paesaggistica.

Pertanto viene proposto un nuovo testo con l'adeguamento indicato in grassetto rispetto all'originario, il quale non conteneva i periodi così evidenziati:



ART.19 (SOTTOZONA F3 per servizi privati)

La sottozona F3 comprende le aree destinate a servizi privati, in essa sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Culturali
- b) Religiose
- c) Sanitarie
- d) Assistenziali
- e) Sportive
- f) Ricreative
- g) Direzionali
- h) Trasportuali

In tali aree il Piano si attua subordinatamente all'approvazione del Piano Urbanistico Operativo Comunale (PUOC) all'interno della superficie già perimetrata nelle tavole di P.U.G.C.

L'intervento dovrà essere attuato applicando i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiario if	= 1 mc/mq
Altezza massima H	= 7,00mt
Distacco dai confini e dalle strade	= 10 mt
Aree destinate a parcheggio privato	= 10mq/100mc
Aree destinate a parcheggio pubblico	= 10%
Aree destinate a verde	= 10%
Copertura piana o a tetto con pendenza max del 35% con manto di coppi in laterizio.	

Per le destinazioni d'uso direzionali le aree a standards dovranno dimensionarsi secondo le prescrizioni dell'art. 5 del D.M. 1444/68.

Il Piano operativo dell'area adiacente al Castello di San Martino dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico e garantire una connessione funzionale all'area del castello stesso.

Copertura piana o a tetto con pendenza massima del 35% con manto di coppi in laterizio.

Art.22

Disciplina gli interventi nelle sottozone F6 comparti d'intervento con cessione di aree per servizi, viene modificato introducendo una diversa modalità di attuazione, stabilita nel vigente testo con intervento diretto con eventuale planovolumetrico in caso di più proprietari, introducendo la necessità di un progetto unitario chiamato "progetto urbano" il quale si ritiene che debba essere uno strumento attuativo, in quanto è così indicato nella relazione illustrativa della variante (allegato A alla DCC n.31/09) "Piano Operativo Comunale di iniziativa pubblica o privata".

Pertanto viene proposto un nuovo testo con l'adeguamento indicato in grassetto rispetto all'originario, il quale non conteneva il periodo così evidenziato.





ART.22 (SOTTOZONA F6 – Comparti di intervento con cessione di aree per servizi).

La sottozona F6 comprende le aree destinate a residenza o servizi privati per le quali è prevista la edificazione di parte del lotto e la cessione del rimanente all'Amministrazione per la realizzazione di parcheggi o aree verdi.

In tale aree il Piano si attua con progetto urbano preventivo all'interno della superficie perimetrata nelle tavole del PRG approvato formalmente in consiglio comunale.

Nella edificazione della parte privata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenziali
- b) Culturali e Ricreative
- c) Sanitarie e Assistenziali
- d) Direzionali
- e) Turistico-Ricettive

L'intervento dovrà essere attuato applicando i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiario if	= 1,00 mc/mq
Altezza massima H	= 9,00mt
Distacco dai confini e dalle strade	= 5,00mt
Aree destinate a parcheggio privato	= 10 mq/100mc
Aree da cedere destinate a Parcheggio o verde pubblico	= 60%
Copertura piana o a tetto con pendenza massima del 35% con manto di coppi in laterizio.	

Negli elaborati di P.U.G.C. vengono indicate la destinazione d'uso della parte edificabile (residenziale o a servizi), quella della parte da cedere, le localizzazioni degli edifici e la suddivisione sommaria dell'area tra quella di intervento privato e quella da cedere all'Amministrazione.

La superficie del comparto di intervento sarà quella risultante dalla superficie catastale delle particelle inserite nello stesso, la superficie indicata nelle tabelle della relazione è indicativa per cui quella effettiva per il calcolo dei dati di intervento sarà quella catastale.

L'indice fondiario di mc/mq 1,00 si applica sull'intero lotto e si intende riferito alla nuova edificazione dello stesso, aggiuntiva a quella già eventualmente presente; potrà essere eventualmente previsto nel progetto generale la demolizione dei fabbricati esistenti ed in questo caso la cubatura realizzabile sarà la somma di quella esistente demolita più quella prevista dall'indice di Piano.



Questo Comitato Regionale per il Territorio, anche in considerazione di quanto già espresso nella relazione istruttoria, ritiene opportuno inserire le seguenti modifiche e integrazioni al testo adottato:

MODIFICHE

Agli artt. 11, 12 e 13, relativamente agli interventi di nuova edificazione e di completamento, dovrà essere esplicitamente fatto riferimento a quanto previsto dalla L.R. n.06/2008 – Disposizioni in materia di architettura sostenibile e bioedilizia.

In tutte le parti della Variante normativa dovranno essere sostituiti i termini P.U.C.G. con P.R.G. e Piano Urbanistico Operativo Comunale P.U.O.C. con Piano Urbanistico Attuativo P.U.A”.

Inoltre:

Art. 11 zone residenziali di completamento tipo B

Considerata la classificazione vigente e la sua modalità di attuazione, si introduce la possibilità di suddivisione in sub comparti, aggiungendo, tra il secondo ed il terzo capoverso, il seguente periodo:

È consentito proporre la attuazione di sub comparti, nel rispetto proporzionale degli standard urbanistici, della fattibilità e della funzionalità dell'insieme.

Viene stralciato il concetto di “premialità” e sostituito il terzo capoverso con il seguente:

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere tra i suoi obiettivi l'acquisizione al patrimonio pubblico anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica con l'introduzione di tipologie richiedenti minor utilizzo di suolo, di aree per la viabilità, la sosta ed altri spazi pubblici necessari al miglioramento della qualità urbana e l'adeguamento e il rinnovamento strutturale degli immobili.

Nelle rimanenti sottozone il Piano si attua per intervento diretto.

Vengono, inoltre, inserite le seguenti modifiche finalizzate ad una corretta scrittura della norma:

sostituire al II capoverso: “...**al verificarsi delle condizioni di cui all'art. ...**”
con: “...**ai sensi dell'art. ...**”

sostituire al IV capoverso: “...**permesso di costruire ...**”
con: “...**titolo abitativo ...**”

sostituire al IV capoverso: “**La dotazione di opere urbanizzazione primaria**”
con: “**Sia rispettato l'art. 16 del DPR 380/2001**”

ART. 12 (Zone residenziali di espansione tipo C)

A causa della riduzione delle sottozone C nella vigente stesura delle NTA approvate si ritiene di sostituire il periodo:

Le zone di espansione residenziale tipo C sono tre: ...





con: *Le zone di espansione residenziale tipo C sono due...*

Vengono, inoltre, inserite le seguenti modifiche finalizzate ad una corretta scrittura della norma:

sostituire al II capoverso: "...**al verificarsi delle condizioni di cui all'art. ...**"
con: "...**ai sensi dell'art. ...**"

Art.13 zone per le attività produttive

Per aggiornare l'indicazione della normativa vigente si propone di modificare al primo capoverso l'indicazione del DPR 447/1998 con il DPR 160/2010.

Per meglio specificare il richiamo alle norme regionali in materia di attività commerciali di cui alla L.R. n.33/99, si modifica il quarto capoverso, con il seguente periodo:

Per le destinazioni d'uso commerciali, le aree a standard e i servizi pertinenziali dovranno dimensionarsi secondo le prescrizioni dell'art.5 del D.M. 1444/68 e dell'art.19 della L.R. n.33/1999 disciplinante il settore commerciale

Viene, inoltre, inserita la seguente modifica finalizzata ad una corretta scrittura della norma:

inserire al V capoverso, dopo la parola "**Il piano**" la parola "**attuativo**".

Art.22 zone per le attività produttive

Per evitare interpretazioni incerte del metodo di attuazione che richiama un "progetto urbano" non codificato e non meglio specificato, si propone di modificare il periodo:

In tale aree il Piano si attua con progetto urbano preventivo all'interno della superficie perimetrata nelle tavole del PRG approvato formalmente in consiglio comunale.

con: *In tale aree il Piano si attua previo strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata all'interno della superficie perimetrata nelle tavole del PRG approvato dall'organo competente.*

Osservazioni

In merito alle forme di pubblicità e di partecipazione si rileva che avverso la adottata variante non sono pervenute osservazioni al Comune, come attestato dal Segretario Generale con nota del 29/05/2012.

Conclusioni

Non si ravvisano ulteriori particolari motivi che rendano opportuno introdurre modifiche alla norma in grado di migliorare in modo significativo la proposta adottata, ritenendola nel suo insieme non contrastante con la normativa sovraordinata e pertanto ammissibile ai sensi della legge urbanistica.



REGIONE
LAZIO

Tutto ciò premesso e considerato questo Comitato Regionale per il Territorio è del

PARERE

Che la variante normativa delle NTA del PRG del Comune di Priverno (LT) adottata con D.C.C. n.31 del 29/04/2009, con la rettifica di cui alla D.C.C. n.74 del 16/11/2009, relativa alla agli elaborati adottati,

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge n.765 del 06/08/1967.

Resta fermo il rispetto delle norme di tutela vigenti per i beni di cui all'art. 134 del D.lgs. 42/04".

Il Segretario del C.R.p.T.

(Stefano MEROLA)

Il Vicepresidente del C.R.p.T.

(Maria Luisa SALVATORI)

www.AlboPretorionline.it 2109174

www.AlboPretorionline.it 02/09/14

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE n. 11 del 5.8.2014**

**PARERI AI SENSI DELL'ART.49 DEL T.U. ORDINAMENTO EE.LL. D. Lgs. N. 267 DEL 18/8/2000 SULLA
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE AVENTE PER OGGETTO:**

**VARIANTE NORMATIVA ALLE N.T.A. – ART.10 L.1150/1942. RECEPIMENTO DEL VOTO N.205/1
DEL 17/04/2014 ESPRESSO DAL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

UFFICIO: 3° DIPARTIMENTO – SERVIZIO 3.1. LL.PP.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA - comma1, articolo 49, D.Lgs. 18.08.2000 n.267:

PARERE FAVOREVOLE

**Dipartimento 3 - Tecnico
Il Responsabile del Servizio 3.1
f.to arch. Claudia ROMAGNA**

data
09/07/2014

timbro

www.AlboPretorionline.it

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

f.to Ing. Roberto ANTONINI

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Avv. Alessandro IZZI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art.124 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

N. **1495** Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno **02 SET. 2014** all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

IL MESSO NOTIFICATORE

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Alessandro IZZI

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza Comunale lì, **02 SET. 2014**

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Alessandro IZZI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

- Si certifica che la suestesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in data _____.

lì,

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Alessandro IZZI

-
- La suestesa deliberazione è divenuta esecutiva in data **02 SET. 2014** ai sensi del 4° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

lì, **02 SET. 2014**

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Alessandro IZZI



COMUNE DI PRIVERNO
Provincia di Latina