



COMUNE DI PRIVERNO

(Provincia di Latina)

Città d'Arte e Medaglia d'argento al merito civile

DELIBERAZIONE - COPIA DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO

(assunta con i poteri del Consiglio)

N. 01 del 24/03/2015

OGGETTO

VARIANTE NORMATIVA ALLE N.T.A. – ART.10 L.1150/1942.

**PRESA D'ATTO DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N.39 DEL 10/02/2015 PUBBLICATA
SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO N.15 DEL 19/02/2015**

L'anno duemilaquindici, addì ventiquattro del mese di marzo, alle ore 13,00 e seguenti in Priverno e nella sede della Casa Comunale,

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

Dott. Andrea Polichetti

con l'assistenza del Segretario generale Avv. Alessandro Izzi

VISTO il Decreto del Prefetto di Latina Prot. n. 3915/2015/Area II/E.L. del 04.03.2015 con il quale si dispone per la sospensione del Consiglio comunale di Priverno – ai sensi e per gli effetti dell'art.38, comma 8, - del Decreto legislativo n.267/2000 e dell'art 141, comma 1, lett. b) punto 3 del sopracitato Decreto legislativo n.267/2000 – nonché per la nomina del Viceprefetto Dott. Andrea Polichetti, quale Commissario Prefettizio per la provvisoria gestione dell'Ente fino alla ricostituzione degli organi ordinari del Comune di Priverno;

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.);

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.T.C.R. Lazio nella seduta del 17/04/2014;

VISTA

- la Deliberazione Consiliare n.11 del 05/08/2014 con la quale il Comune di Priverno ha preso atto e condiviso le modifiche apportate dal C.T.C.R. con il citato parere n.205/1/2014;

- la Deliberazione di Giunta Regionale n.39 del 10/02/2015 ad oggetto: *Comune di Priverno (LT). Variante agli articoli nn. 11, 12, 13, 19 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 28/04/2009 e Deliberazione di Consiglio Comunale di rettifica n.74 del 16/11/2009. Approvazione con modifiche;*

- la comunicazione prot.n.84994 del 116/02/2015, acquisita agli atti dell'Ente in data 26/02/2015 al ns.prot.n.2448, con cui la Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, Ufficio di Staff Tecnico-Amministrativo, comunica l'avvenuta approvazione della Variante normativa in oggetto con D.G.R. Lazio n.39 del 10/02/2015;

CONSIDERATO che la Deliberazione di Giunta Regionale sopra citata, n.39/2015, è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della regione Lazio n.15 del 19/02/2015;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 dal Responsabile del Servizio 3.1 – Dipartimento 3 – Tecnico, arch. Claudia Romagna;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTO il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTO il D. Lgs 18.08.2000, n.267 – TUEL;

TANTO PREMESSO, su proposta del Responsabile del Servizio 3.1 – Dipartimento 3 – Tecnico, arch. Claudia Romagna

DELIBERA:

1. **CHE** le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
2. **DI PRENDERE ATTO** ai sensi dell'art.10 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 - Legge Urbanistica dell'avvenuta pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della regione Lazio n.15 del 19/02/2015 della Deliberazione di Giunta Regionale, n.39 del 10/02/2015 ad oggetto: *Comune di Priverno (LT). Variante agli articoli nn. 11, 12, 13, 19 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 28/04/2009 e Deliberazione di Consiglio Comunale di rettifica n.74 del 16/11/2009. Approvazione con modifiche,* che si rimette in allegato alla presente deliberazione;

3. **DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs.267/2000.=

www.AlboPretorionline.it 14/04/15

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 10 febbraio 2015, n. 39

Comune di Priverno (LT). Variante agli articoli nn. 11, 12, 13, 19 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 28.04.2009 e Deliberazione di Consiglio Comunale di rettifica n. 74 del 16.11.2009. Approvazione con modifiche.

www.AlboPretronline.it 1494/15

Oggetto: Comune di Priverno (LT).

Variante agli articoli nn. 11, 12, 13, 19 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 28.04.2009 e Deliberazione di Consiglio Comunale di rettifica n. 74 del 16.11.2009.

Approvazione con modifiche.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio, della Mobilità e dei Rifiuti

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Priverno (LT) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 142 del 13.03.2009;

VISTA la deliberazione consiliare n. 31 del 28.04.2009 con la quale il Comune di Priverno (LT) ha adottato la Variante normativa in argomento e di cui fanno parte integrante i seguenti elaborati:

- Allegato A: Relazione Illustrativa – Variante per implementare la qualità insediativa;

- Allegato B: Norme Tecniche di Attuazione - Variante per implementare la qualità insediativa;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dall'attestazione del Segretario Generale del Comune di Priverno (LT) datata 29.05.2012;

VISTA la successiva deliberazione del Consiglio comunale n. 74 del 16.11.2009 con la quale il Comune di Priverno (LT) ha provveduto a rettificare un mero errore materiale circa la presenza, tra gli atti di cui alla sopra citata D.C.C. 31/2009, di un "elaborato grafico esplicativo" da considerare meramente descrittivo e non oggetto di adozione;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38;

VISTO il voto n. 205/1 reso nella seduta del 17.04.2014, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "A", con il quale il predetto Consesso ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 297/22 del 22.05.2014 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Priverno (LT) copia del suddetto voto n. 205/1 del 2014 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 11 del 05.08.2014 con la quale il Comune di Priverno (LT) ha preso atto e condiviso le modifiche apportate dal C.R.p.T. con il citato parere n. 205/1/2014;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere del Comitato Regionale per il Territorio che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A";

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione di approvare la Variante agli articoli nn. 11, 12, 13, 19 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, adottata dal Comune di Priverno (LT) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 28.04.2009 e con la rettifica di cui alla D.C.C. n. 74 del 16.11.2009, per i motivi e con le modifiche contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 205/1 del 17.04.2014, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A".

La delibera consiliare di adozione n. 31 del 28.04.2009, contenente la variante normativa composta dai seguenti elaborati:

- Allegato A: Relazione Illustrativa – Variante per implementare la qualità insediativa;
 - Allegato B: Norme Tecniche di Attuazione - Variante per implementare la qualità insediativa;
- è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR – LT) della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

Il Presidente pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

**REGIONE
LAZIO**

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

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n.205/I 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

ALLEGATO A**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, Rie, 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.



**REGIONE
LAZIO**

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:

- **parcheggi inerenti alle costruzioni devono essere di 10mq/100mq;**
- **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 finestate 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:

**REGIONE
LAZIO****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, restauro, 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.



**REGIONE
LAZIO**

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 mt 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 I _t	= 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 edifici 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 I_t	= 0,60 mc/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 l'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 DI (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.

**REGIONE
LAZIO**

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:



REGIONE
LAZIO

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.

**REGIONE
LAZIO****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 prevista 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.



REGIONE
LAZIO

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: ...



REGIONE
LAZIO

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.



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.
f.to (Stefano MEROLA)

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

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(assunta con i poteri del Consiglio)**

n. 01 del 24/03/2015

**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.

**PRESA D'ATTO DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N.39 DEL 10/02/2015
PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO N.15 DEL 19/02/2015**

UFFICIO: DIPARTIMENTO 3 TECNICO – SERVIZIO 3.1.: SETTORE URBANISTICA

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

data

timbro

f.to arch. Claudia ROMAGNA

24/03/2015

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
f.to dott. Andrea POLICHETTI

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Alessandro IZZI

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

N. 542 Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno **14 APR. 2015** all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

IL MESSO NOTIFICATORE

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Alessandro IZZI

lì, **14 APR. 2015**

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

IL SEGRETARIO GENERALE

Dalla Residenza Comunale lì, **14 APR. 2015**

Avv. Alessandro IZZI

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

- ☐ Si certifica che la sujestesa 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 sujestesa deliberazione è divenuta esecutiva in data **14 APR. 2015** ai sensi del 4° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

lì, **14 APR. 2015**

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Alessandro IZZI



COMUNE DI PRIVERNO
(Provincia di Latina)