



COMUNE DI PRIVERNO

Provincia di Latina

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 31 del 30 Luglio 2019

OGGETTO: COMUNE DI PRIVERNO (LT). VARIANTE ALL'ART. 22 – SOTTOZONA F6 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE. ADOZIONE.

L'anno **DUEMILADICIANNOVE** il giorno **TRENTA** del mese di **LUGLIO** alle ore 19:00, in Priverno e nella Residenza Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta **STRAORDINARIA** di **PRIMA CONVOCAZIONE**.

I sottoelencati consiglieri *in prosiegua di seduta* risultano:

CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.
1) BILANCIA Anna Maria (Sindaco)	X		10) INES Antonio		X
2) ANTONINI Roberto	X		11) ONORATI Enrica	X	
3) CRISTOFARI Federica		X	12) QUATTROCIOCCHIE Sonia	X	
4) DELL'UNTO Elide	X		13) ROSSI Emilio	X	
5) DELOGU Angelo	X		14) DESIDERI Ernesto Cesere	X	
6) DE MARCHIS Giuseppe	X		15) FANIA Rosa Maria	X	
7) FANELLI Luisella	X		16) MACCI Umberto		X
8) FEDERICI Giulio	X		17) VELLUCCI Marcello		X
9) GUADAGNOLI Fabio	X		Totale	13	4

Assessori esterni	Presente	Assente
STIRPE Domenico	X	

Il Presidente **Dott.ssa Elide DELL'UNTO**, che presiede l'assemblea, dà inizio alla discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

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

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

alle ore 19:00 del giorno 30 Luglio 2019, *in prosiegua di seduta* constatata la presenza in aula di n.13 Consiglieri comunali, compreso il Sindaco, e l'assenza di n.4 Consiglieri comunali (Cristofari, Ines, Macci e Vellucci) numero valido per rendere legale la seduta, dispone per il prosiegua dei lavori consiliari;

Relaziona sul punto all'ordine del giorno il Cons. **FEDERICI Giulio** Presidente della Commissione Urbanistico-Territoriale per i Lavori Pubblici e l'Ambiente: «Con la deliberazione di Giunta Regionale n.142 del 13/03/2009 avente ad oggetto: Comune di Priverno (Lt) – Piano regolatore Generale è stato approvato il PRG tuttora vigente, ma come poteva facilmente intuirsi data la vetusta dello strumento urbanistico approvato sono state richieste subito dopo alcune varianti che si sono concretizzate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 39 del 10/02/2015 avente 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. Infatti è intendimento di questa Amministrazione, tra l'altro, esaminare la possibilità di revisione almeno parziale del Piano in considerazione della circostanza che lo stesso è stato predisposto ed adottato nell'anno 2003 e che l'assetto del territorio comunale, così come in esso previsto, appare in parte superato e la normativa tecnica sia di carattere statale che regionale ha subito notevoli variazioni con introduzione di nuove possibilità di intervento. Si ritiene pertanto che sia necessario avviare una attenta verifica sia dell'assetto territoriale così come si è modificato negli anni sia della normativa maggiormente svincolata da una rigida classificazione funzionale al fine di verificare l'attualità delle previsioni del Piano e della sua normativa tecnica e la rispondenza delle stesse alle concrete esigenze della comunità locale. Tale verifica si è in parte concretizzata in una apposita variante normativa che intende parzialmente integrare il testo vigente delle NTA di PRG, con le modifiche all' articolo 22, secondo le indicazioni derivante sia da esplicite richieste dei cittadini che mostrano 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. Questa variante alle NTA non dispone conseguenti modifiche zonizzative e non comporta incrementi della potenzialità edificatoria come già stabilita nel PRG vigente ma va parzialmente a modificare le norme tecniche introducendo la possibilità di realizzare nelle aree destinate a residenza o servizi privati anche attrezzature commerciali che non potranno superare il 30% della volumetria complessiva. Dato che queste attività commerciali faranno aumentare il carico urbanistico complessivo la norma proposta prevede un corretto adeguamento degli standard con 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, con l'incremento quindi delle aree già oggetto di cessione previste nel comparto pari a 60 % . E' possibile la monetizzazione di queste sole ulteriori aree per standards urbanistici, in alternativa alla cessione delle aree al Comune (parcheggi pubblici e verde pubblico) sulla base del relativo regolamento comunale»

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTE:

- la propria precedente deliberazione n. 2 del 21.02.03 di adozione del PUGC;
- il voto del Comitato Tecnico Regionale n.131/2 del 13.12.07 che ha espresso parere favorevole con modifiche anche sostanziali introducibili d'ufficio in sede di approvazione;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 03/03/2008 ad oggetto: P.R.G./P.U.O.C.G. - recepimento del voto n.131/2 del 13/12/2007 espresso dal Comitato Regionale per il Territorio, con cui l'Amministrazione Comunale, nel prendere atto del voto regionale non formulava alcuna controdeduzione allo stesso;

VISTA la 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;

VISTA la nota prot.n.54966 del 25/03/2009 della Regione Dipartimento Territorio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, pervenuta agli atti dell'Ente in data 31/03/2009 con ns.prot. n.5471, con cui, tra l'altro, veniva trasmessa copia conforme della D.G.R. n.142/2009 sopra citata;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 39 del 10/02/2015 avente 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;

CONSIDERATO che è intendimento di questa Amministrazione, tra l'altro, esaminare la possibilità di revisione almeno parziale del Piano in considerazione della circostanza che lo stesso è stato predisposto ed adottato nell'anno 2003 e che l'assetto del territorio comunale, così come in esso previsto, appare in parte superato e la normativa tecnica sia di carattere statale che regionale ha subito notevoli variazioni con introduzione di nuove possibilità di intervento;

RITENUTO CHE:

- sia opportuno avviare una attenta verifica sia dell'assetto territoriale così come si è modificato negli anni sia della normativa maggiormente svincolata da una rigida classificazione funzionale al fine di verificare l'attualità delle previsioni del Piano e della sua normativa tecnica e la rispondenza delle stesse alle concrete esigenze della comunità locale, verifica da concretizzare in una apposita e parziale variante normativa che possa risolvere i problemi di applicazione del PRG che si sono negli anni manifestati;

- la variante da adottare intende parzialmente integrare il testo vigente delle NTA di PRG, con le modifiche all' articolo 22, secondo le indicazioni già precedentemente esposte;

- 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;

VISTA anche la proposta pervenuta da privati cittadini di parziale utilizzazione commerciale riguardante il "Comparto n.10 zona urbanistica F6" da parte della proprietà in difformità rispetto all' art. 22 – (SOTTOZONA F6. Comparti di intervento con cessione di aree per servizi);

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 30/05/2019 in cui si davano al Responsabile del Dipartimento Servizio 3.2 i necessari indirizzi e direttive - ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" – per procedere alla definizione, ai sensi della L.1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche e della L.R. 22 dicembre 1999, n.38 alla redazione di una Variante Normativa n.2 al P.U.C.G. del Comune di Priverno approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.142 del 13/03/2009;

CONSIDERATO che il Responsabile del Servizio 3.2 ha elaborato la seguente formulazione relativa alla Variante normativa n.2 all'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. e proponendo pertanto un nuovo testo con l'adeguamento indicato in grassetto rispetto all'originario, il quale non conteneva i periodi così evidenziati:

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 previo strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata all'interno della superficie perimetrata nelle tavole del PRG approvato dall'organo competente.

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*
- f) Commerciali**

L'intervento dovrà essere attuato applicando i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiario $if = 1,00 \text{ mc/mq}$

Altezza massima $H = 9,00 \text{ mt}$

Distacco dai confini e dalle strade = $5,00 \text{ mt}$

Aree destinate a parcheggio privato = $10 \text{ mq}/100\text{mc}$

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.

Tale suddivisione è da intendersi come indicativa e potrà eventualmente, nel rispetto degli indici previsti nelle presenti norme, essere modificata in sede progettuale, ferma restando la localizzazione del fabbricato da edificare.

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 $\text{mc./mq. } 1,00$ 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.

La volumetria della destinazione d'uso f) Commerciale non potrà superare il 30% di quella complessiva e per l'insediamento di queste attività commerciali si dovrà, per il corretto dimensionamento delle aree a standards, prevedere 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, con l'incremento quindi delle aree già oggetto di cessione previste nel comparto pari a 60% . E' possibile la monetizzazione di queste sole ulteriori aree per standards urbanistici, in alternativa alla cessione delle aree al Comune (parcheggi pubblici e verde pubblico) sulla base del relativo regolamento comunale.

In caso di proprietà plurime l'intervento sarà realizzato con le modalità del Comparto Edificatorio di cui alla legge urbanistica e la volumetria dei singoli proprietari verrà concentrata nel fabbricato previsto. L'intervento sarà assentito da Convenzione che prevederà la cessione delle aree nella percentuale prevista ed eventualmente la realizzazione del parcheggio o del verde pubblico a scapito degli oneri di urbanizzazione.

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;

VISTA la legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTO il T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

PRECISATO che l'argomento è stato affrontato nella seduta della competente Commissione Consiliare tenutasi il giorno 23.07.2019;

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

RILEVATO che il presente atto non comporta allo stato impegni di spesa né diminuzione di entrata e che, pertanto, non necessita del parere di regolarità contabile;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e LL.PP.:

Con votazione palese, espressa per alzata di mano, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti	n.13
Assenti	n. 4 (Cristofari, Ines, Macci e Vellucci);
Favorevoli	n.13;
Contrari	n. //
Astenuti	n. //

DELIBERA

- che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- **DI ADOTTARE** ai sensi della L.1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche e della L.R. 22 dicembre 1999, n.38 la Variante Normativa n.2 al P.U.C.G. relativa all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Priverno approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.142 del 13/03/2009, predisposta dal Responsabile del Servizio 3.2, così come formulata in premessa;
- **DI DARE MANDATO** al Responsabile del Servizio 3.2 per tutti i successivi e consequenziali adempimenti di competenza.

Infine

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art. 134, 4 comma, del D.Lgs. 267/2000;

RAVVISATA l'urgenza di procedere in merito anche in considerazione di dare attuazione con quanto disposto con il presente atto

con votazione palese, espressa per alzata di mano, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti	n.13
Assenti	n. 4 (Cristofari, Ines, Macci e Vellucci);
Favorevoli	n.13;
Contrari	n. //
Astenuti	n. //

DICHIARA

Il presente atto immediatamente esecutivo.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE n.31 del 30.07.2019

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:

OGGETTO : COMUNE DI PRIVERNO (LT) . VARIANTE ALL'ART. 22 – SOTTOZONA F6 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE. ADOZIONE

UFFICIO: SERVIZIO 3.1 - DIPARTIMENTO 3 – TECNICO

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

PARERE FAVOREVOLE

Il Responsabile del Servizio 3.1

Data 18.07.2019

timbro

f.to arch. Valter FARINA

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Elide DELL'UNTO

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Avv. Alessandro IZZI

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

N. 1890 Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno **03 SETT 2019** all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

IL MESSO NOTIFICATORE

03 SETT 2019

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

f.to Avv. Giuseppe CELLI

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

Dalla Residenza Comunale lì, **03 SETT 2019**

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Avv. Giuseppe CELLI

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

- Si certifica che la suesesa 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 _____.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

f.to Avv. Giuseppe CELLI

- La suesesa deliberazione è divenuta esecutiva in data **03 SETT 2019** ai sensi del 4° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

03 SETT 2019

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

f.to Avv. Giuseppe CELLI



COMUNE DI PRIVERNO

Provincia di Latina