



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 09/09/2011

=====

ADDI' 09/09/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	IOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
STRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
OSTICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: BUONTEMPO - FORTE

DELIBERAZIONE N. 391

Oggetto:

Comune di Anzio (RM). Variante all'art. 20 delle N.T.A. relativo ai Comparti C1 e C2 del P.R.G. Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 19.12.2005, di adozione della "Variante Normativa Comparti C1 e C2 del P.R.G." Delibera di Consiglio Comunale n. 31 e n. 52 del 01.12.2008, di adozione della "Variante Normativa Comparti C1 e C2". Legge 1150/42. Approvazione.



391 - 9 SET. 2011 R

Oggetto: **Comune di Anzio (Rm).**

Variante all'art. 20 delle N.T.A. relativo ai Comparti C1 e C2 del P.R.G.

Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 19.12.2005, di adozione della
"Variante Normativa Comparti C1 e C2 del P.R.G."

Delibera di Consiglio Comunale n. 51 e n. 52 del 01.12.2008, di adozione
della "Variante Normativa Comparti C1 e C2".

Legge 1150/42.

Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica

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 Anzio (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale,
approvato con DGRL n.5026 del 03.12.1974 e di successiva Variante Generale
approvata con D.G.R.L. n. 1259 del 17.12.2004;

Vista la deliberazione consiliare n. 62 del 19.12.2005 con la quale il Comune di Anzio
(Rm) ha adottato la Variante all'art. 20 delle N.T.A. relativamente ai comparti C1 e C2
del P.R.G.;

Preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge,
sono state presentate n. 3 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione comunale
ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 40 del
24.10.2008;

Viste le deliberazioni consiliari n. 51 e n. 52 del 01.12.2008 con le quali il Comune di
Anzio ha adottato ulteriori modifiche al citato art. 20 delle N.T.A. di P.R.G.;

Preso atto che a seguito della pubblicazioni degli atti, avvenuta nelle forme di legge,
non sono state presentate osservazioni come si evince dalle deliberazioni consiliari n. 32
e n. 33 del 28.04.2009;



391 - 9 SET. 2011 R

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 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 184/1 reso nella seduta del 2.12.2010, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione per i motivi, con le modifiche, nel voto stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

H

Vista la nota n. 97191 del 21.12.2010 con la quale il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Anzio (Rm) copia del citato voto n. 184/1/2010, invitandola a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della legge 765/67;

Vista la deliberazione consiliare n. 6 del 02.03.2011 con la quale il Comune di Anzio (Rm) ha accettato integralmente le sopra richiamate modifiche;

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;

Ritenuto, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante all'art. 20 delle N.T.A relativo ai Comparti C1 e C2 del vigente P.R.G., adottata dal Comune di Anzio (Rm) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 19.12.2005 e successive deliberazioni consiliari n. 51 e n. 52 del 1.12.2008, per i motivi e con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 184/1 del 2.12.2010, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A.

H

Le osservazioni sono decise in conformità con quanto riportato nell'allegato A.

Le delibere consiliari di adozione n. 62 del 19.12.2005 e nn. 51 e 52 del 1.12.2008, contenenti la variante normativa, sono vistrate dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica.

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



LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 15 SET. 2011





REGIONE LAZIO

391 R
TEL 29 DEL 2011



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

ALLEGATO A

Roma, il
(Signature)

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 184/1 , del 02 Dicembre 2010.

Relatore:
arch. Francesco Simeoni

Oggetto: **Comune di Anzio (Rm)**

Variante alle Norme Tecniche Comparti C1 e C2 del P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 19.12.2005, di adozione della "Variante Normativa Comparti C1 e C2 del P.R.G."
Delibera di Consiglio Comunale n. 51 e n. 52 del 01.12.2008, di adozione della "Variante Normativa Comparti C1 e C2".
Legge 1150/42.

IL COMITATO

PRESO ATTO DELLA RIPORTATA RELAZIONE ISTRUTTORIA, PREDISPOSTA DAL RELATORE.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO

VISTA la nota n. 2223 del 16.01.2009, assunta al protocollo della scrivente Direzione Regionale con n. 9576 del 21.01.2009, con la quale il Comune di Anzio ha trasmesso, per la predisposizione della relativa istruttoria, ai sensi dell'art. 10 della L. n. 1150 del 17.08.1942 e ss.mm.ii., gli atti relativi alla *Variante Normativa Comparti C1 e C2 del P.R.G.*, adottata con Deliberazione di C.C. n. 62 del 19.12.2005, e successive Deliberazioni di C.C. n. 51 e n. 52 del 19.12.2008;

VISTA la nota n. 9576 del 04.02.2009 con la quale l'Area Amministrativa di Supporto, a seguito del controllo formale degli atti, ha richiesto documentazione integrativa, necessaria al proseguimento dell'iter istruttorio.

VISTA la nota n. 12444 del 17.03.2009, acquisita al Protocollo con n. 53575 del 23.03.2009, con la quale il Comune di Anzio ha trasmesso le integrazioni richieste;

VISTA la nota n. 53575 del 02.04.2009 con la quale l'Area Amministrativa di Supporto, ha trasmesso a questa Area di Pianificazione l'istanza definitivamente integrata.

**AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

VISTA la nota n. 23773 del 26.05.2009, assunta al protocollo della scrivente Direzione Regionale con n. 97191 del 26.05.2009, con la quale il Comune di Anzio ha trasmesso, ulteriori atti ad integrazione dell'istanza di cui in oggetto;

RITENUTO opportuno riunire in un'unica istruttoria tecnica l'esame delle Varianti alla normativa dei Comparti "C1" e "C2", adottati con le sopra riportate Deliberazioni di Consiglio Comunale, in modo da dare luogo ad un'unica Delibera di Giunta Regionale di approvazione;

I progetti di Variante si compongono pertanto dei seguenti atti:

- Deliberazione C.C. n. 62 del 19.12.2005 avente ad oggetto "*Variante normativa comparti C1 e C2 del P.R.G.*";
- Deliberazione C.C. n. 40 del 24.10.2008 avente ad oggetto "*Variante normativa comparti C1 e C2 - Osservazioni e controdeduzioni*";
- Deliberazione C.C. n. 51 del 01.12.2008 avente ad oggetto "*Variante normativa comparti C1 e C2*";
- Deliberazione C.C. n. 33 del 28.04.2009 avente ad oggetto "*Presenza d'atto assenza di osservazioni relative alla variante normativa comparti C1 e C2 di cui alla deliberazione di C.C. n. 51 del 01.12.2008*";
- Deliberazione C.C. n. 52 del 01.12.2008 avente ad oggetto "*Variante normativa comparti C1 e C2*";
- Deliberazione C.C. n. 32 del 28.04.2009 avente ad oggetto "*Presenza d'atto assenza di osservazioni relative alla variante normativa comparti C1 e C2 di cui alla deliberazione di C.C. n. 52 del 01.12.2008*";
- Originale Osservazioni;
- Certificazione dell'Avviso di Deposito pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Anzio in data 20.04.2009;
- Copia delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Il Comune di Anzio e' dotato di P.R.G. adottato con Delibera di C.C. n. 23 del 11 marzo 2002, ed approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004;

L'Amministrazione Comunale, con Deliberazione del C.C. n. 62 del 19.12.2005, ha adottato una prima "*Variante normativa per i Comparti C1 e C2 del P.R.G.*" relativa nello specifico all'articolo 20 delle N.T.A.

Entro i termini di pubblicazione della Variante, sono pervenute osservazioni, n. 3 (tre) osservazioni, come riportato nella tabella che segue, alle quali l'Amministrazione Comunale ha contro dedotto con Deliberazione n. 40 del 24.10.2008, ritenendo le stesse da respingere in quanto in contrasto con lo spirito informatore della Variante in esame.

N°	Nome	Prot.	Esito
1	Soc. Concordia s.r.l.	39012/09.08.2006	Respinta
2	Cosentino Cataldo e altri	39087/10.08.2006	Respinta
3	Riccitelli Maurizio e altri	39773/10.08.2006	Respinta

AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Le **motivazioni** che hanno indotto a predisporre la citata Variante normativa emergono dalla Delibera di Adozione, in quanto "... *in sede di approvazione della Variante Generale la Regione Lazio ha disposto che per le Zone C – "Nuove aree edificabili", disciplinate dall'art. 20 delle N.T.A. il numero dei piani debba essere ridotto da 3 (tre) a 2 (due)..., e considerato che detta riduzione non è stata accompagnata da nessuna altra modifica normativa per dette zone per le quali sono rimasti immutati gli altri parametri edilizi ed urbanistici...sono emersi problemi inerenti l'applicazione della norma suddetta"*

Contestualmente, l'Amministrazione Comunale, oltre a recepire le indicazioni dettate dalla Regione Lazio in sede di approvazione del P.R.G., ha ritenuto opportuno integrare il succitato articolo 20, al fine di "... *ottenere progettazioni migliori sotto il profilo qualitativo, così come da evitare insediamenti di carattere eccessivamente intensivo...*".

Non essendo stato concluso l'iter di approvazione definitiva della Variante normativa suddetta, l'Amministrazione Comunale con successive Deliberazioni di C.C. n. 51 e n. 52 del 01.12.2008 ha deciso di adottare ulteriori modifiche all'articolo 20.

Durante la fase di pubblicazione delle succitate delibere, come attestato con Deliberazioni di C.C. n. 32 e n. 33 del 28.04.2009, non sono state presentate osservazioni.

Per quanto premesso, le proposte di Variante in esame, entrambe relative alla revisione dei parametri urbanistici ed edilizi del citato articolo 20, possono essere sintetizzate come di seguito:

➤ **Deliberazione di C.C. n. 62/2005:**

In virtù della riduzione del numero dei piani realizzabili, deciso in sede di approvazione della Variante Generale al P.R.G., è stato ridefinito un nuovo indice di edificabilità, proporzionato alla riduzione delle altezze, senza altresì alterare il numero dei piani, che resta pari a 2.

Inoltre sono state inserite prescrizioni relative ai distacchi tra edifici, alle sedi stradali, alla lunghezza dei corpi di fabbrica, nonché sono stati fissati valori massimi percentuali per le categorie dimensionali delle unità immobiliari.

Il fine dell'A.C. è di limitare, in conseguenza della riduzione da tre a due piani, la SUL degli insediamenti abitativi nelle zone di espansione residenziale, ed elevare al tempo stesso la qualità degli interventi progettuali.

➤ **Deliberazione di C.C. n. 51/2008:**

Le N.T.A. vigenti prevedevano vincolante la localizzazione dell'edificato, da contenersi all'interno del perimetro di una Superficie Fondiaria, specificatamente individuata, così come riportata nelle planimetrie delle schede di attuazione del P.R.G.

Pertanto sono state modificate tali prescrizioni, rendendo indicativa la conformazione e la localizzazione della Superficie Fondiaria della zona territoriale omogenea, ferma restando la superficie complessiva della stessa, come definita nelle suddette schede di attuazione.

AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

In tal modo l'A.C. ha inteso garantire una più attenta, e reale, distribuzione all'interno dei comparti, delle aree da destinare a servizi pubblici e delle aree da destinare agli insediamenti residenziali, tenendo conto della morfologia del terreno, della viabilità esistente, e delle preesistenze architettoniche.

➤ **Deliberazione di C.C. n. 52/2008:**

Sono state definitivamente modificate le prescrizioni relative sia al numero di piani realizzabili, ricondotti da 2 a 3, che al criterio dimensionale delle unità immobiliari.

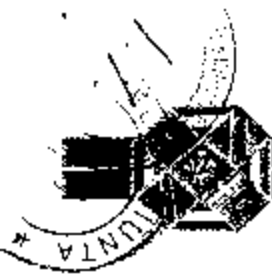
Il fine che l'A.C. ha inteso perseguire è quello di realizzare ai piani terra delle unità immobiliari, destinazioni d'uso non residenziali, così da creare quinte architettoniche atte ad accogliere piazze e spazi pubblici.

CONSIDERATO

Come anticipato nelle premesse, le proposte di Variante normativa in esame sono relative all'articolo 20 delle N.T.A. del Piano Regolatore vigente, così come approvato dalla D.G.R.L. n. 1259 del 17.12.2004.

Nello specifico si evidenzia che l'articolo 20 disciplina le Zone "C - Nuove aree edificabili", ossia *"... le parti libere da edificazione, destinate a nuovi complessi insediativi in cui si prevede l'estensione dell'urbanizzazione o la riqualificazione dell'esistente. Individuate prevalentemente nel tessuto urbano consolidato, al fine di costituire dei poli integrati di residenza e servizi che tendono al recupero di standard ed al completamento dell'edificato. Alcuni infatti hanno la funzione di incrementare aree adiacenti adibite a servizi per la collettività, altri sono intesi come centri di interesse di un intero quartiere.*

Sono previsti interventi puntuali che individuano comparti in due sottozone, "C/1" e "C/2"... per i quali interventi sono predisposte schede-norma accompagnate da uno studio compositivo piano volumetrico..."



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

A titolo esemplificativo, sono state riportate alcune immagini, relative a esempi di tali comparti edilizi, un comparto "C1" ed uno "C2", accompagnati dalle relative schede norma, e dai piano volumetrici, così come riportati nelle tavole del P.R.G. vigente.

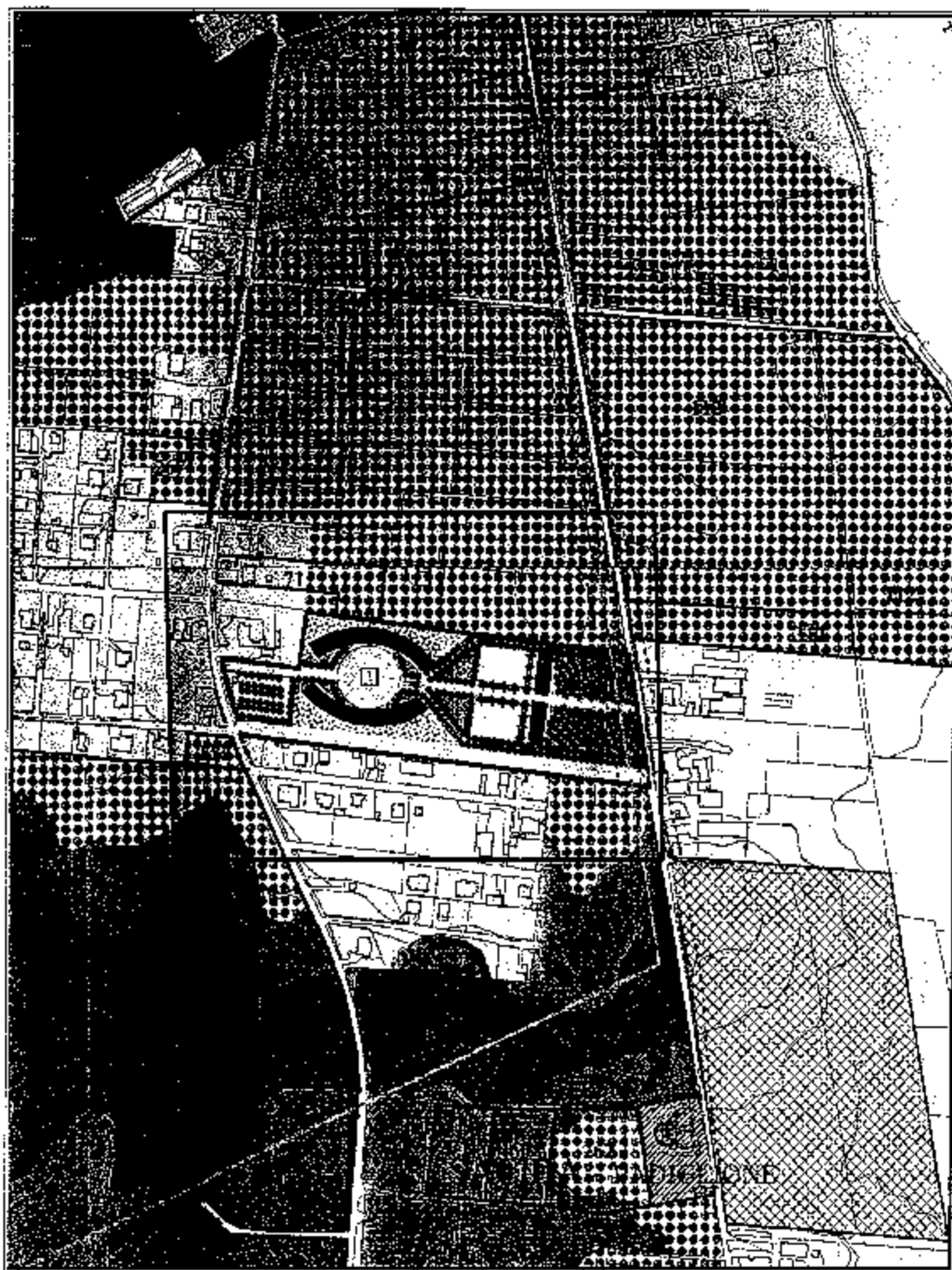


Fig. 1 - Inquadramento nel PRG di un Comparto tipo "C1"

AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

SCHEDE NORMA Comparto C1

Dati di Progetto:

S.T. 41.200 mq

S.F. 18.000 mq

SUL 11.124 mq

Parcheggio Pubblico 4.450 mq

H max (Piani) 3

Indice (Ut mq/mq) 0,27

Per le **specie ed alberature** vedi la scheda allegata alle norme di attuazione. **Collegamenti pedonali** principali in porfido, quelli secondari in toutvenant o masselli autobloccanti.

L'intervento all'interno dei comparti potrà essere realizzato anche per stralci, tenendo presente che nel primo stralcio di ogni comparto dovranno essere compresi: gli interventi sugli edifici storici esistenti; la nuova viabilità nonché i parcheggi, nonché le piazze, e le aree a verde pubblico; la piantumazione degli schemi arborei.

La tipologia sarà obbligatoriamente a fronte continuo.

La destinazione d'uso prevalente è quella "residenziale" inclusi tutti gli usi compatibili individuati per le Zone "C".

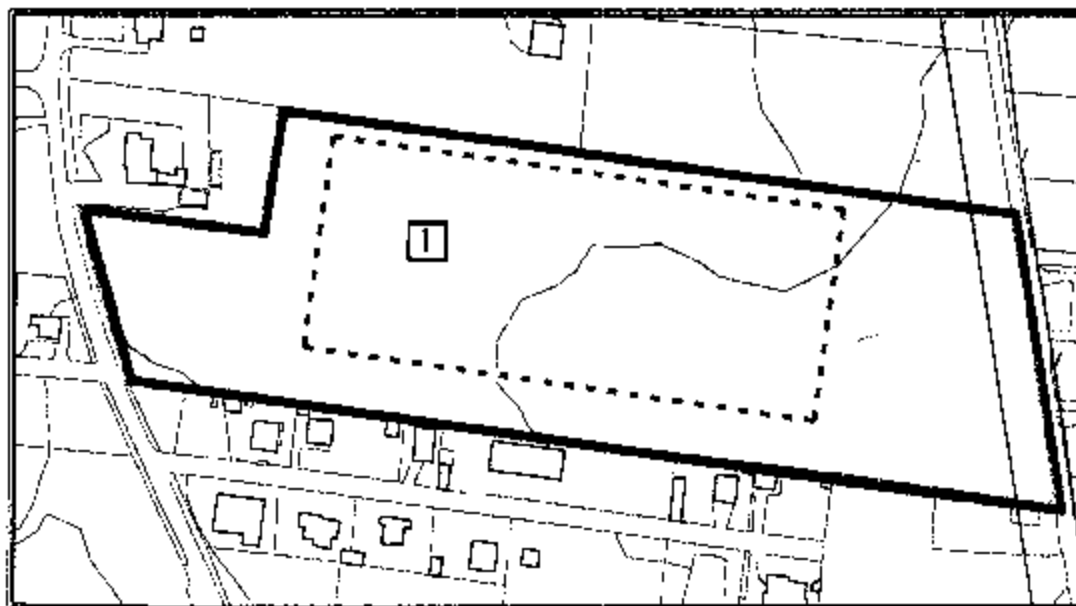













Fig. 2 - Planimetria del Comparto tipo "C1" - Stato di Fatto

AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

LEGENDA			
	perimetro comparti C1		viabilità di progetto
	perimetro comparti C2		verde pubblico
	superficie fondiaria		verde privato
	eventuale subcomparto		parcheggi di progetto
	fascia di rispetto stradale		alberi di progetto
	percorsi pedonali		

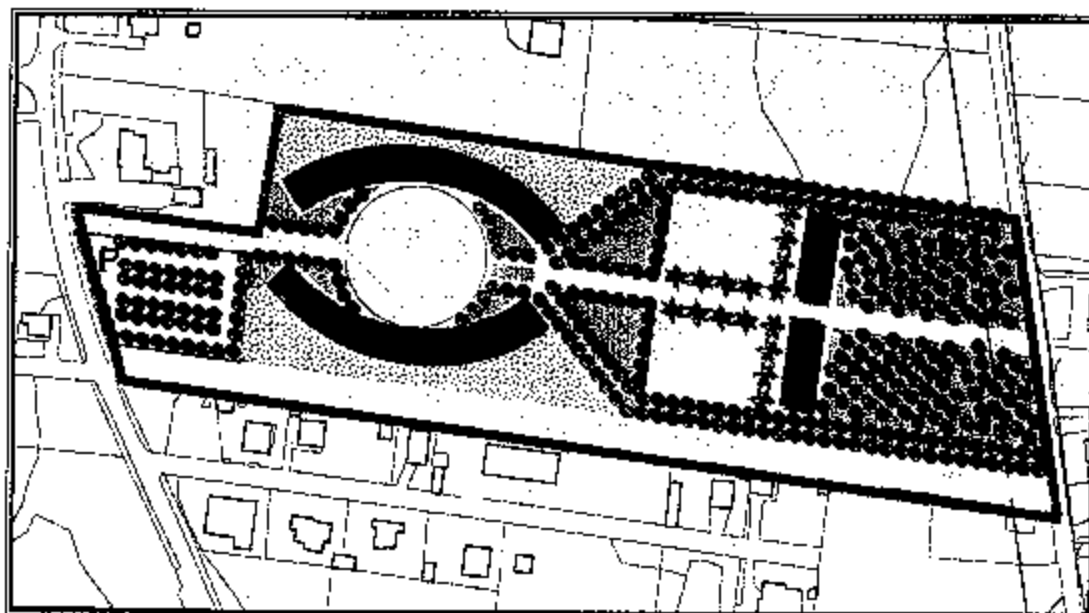


Fig. 3 – Planimetria del Comparto tipo "C1" – Stato di Progetto



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

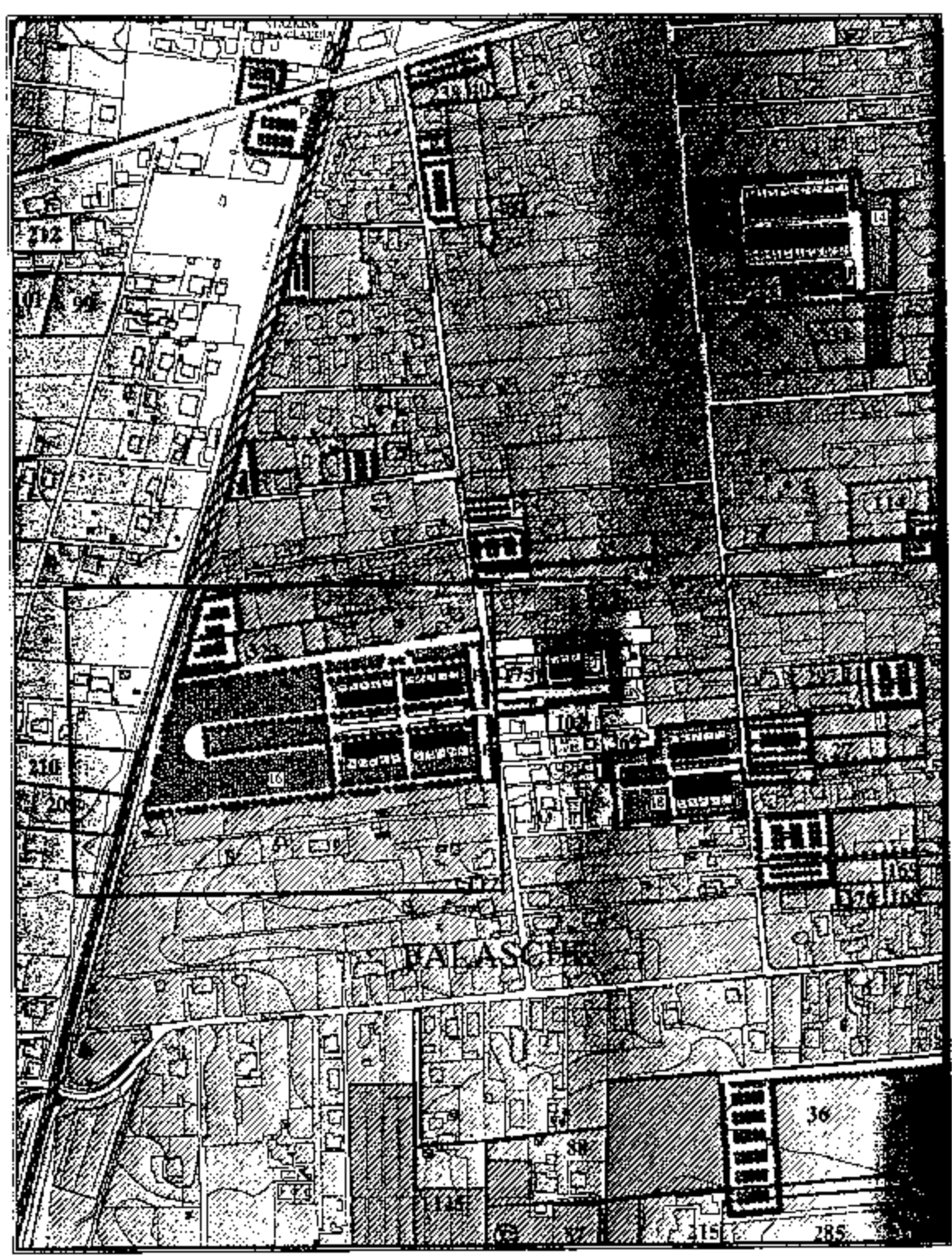


Fig. 4 - Inquadramento nel PRG di un Comparto tipo "C2"



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

SCHEDE NORMA Comparto C2

Dati di Progetto:

S.T.	39.380 mq
S.F.	8.600 mq
SUL	5.907 mq
Parcheggio Pubblico	2.363 mq
H max (Piani)	3
Indice (Ut mq/mq)	0,15

Per le **specie ed alberature** vedi la scheda allegata alle norme di attuazione. **Collegamenti pedonali** principali in porfido, quelli secondari in toutvenant o masselli autobloccanti.

L'intervento all'interno dei comparti potrà essere realizzato anche per stralci, tenendo presente che nel primo stralcio di ogni comparto dovranno essere compresi: gli interventi sugli edifici storici esistenti; la nuova viabilità nonché i parcheggi, nonché le piazze, e le aree a verde pubblico; la piantumazione degli schemi arborei.

La **tipologia** sarà obbligatoriamente a fronte continuo.

La **destinazione d'uso** prevalente è quella "residenziale" inclusi tutti gli usi compatibili individuati per le Zone "C".

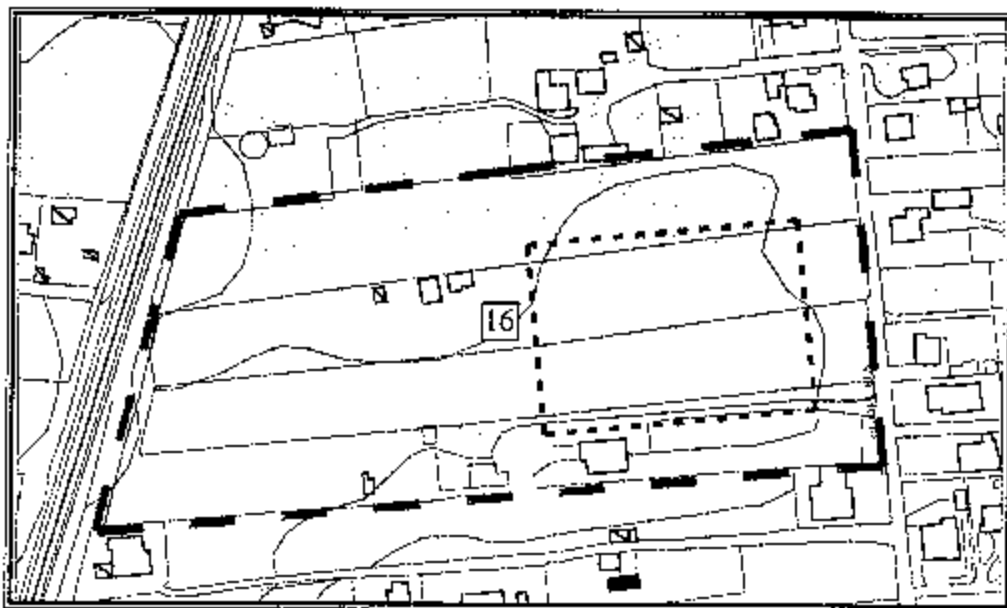


Fig. 5 - Planimetria del Comparto Tipo "C2" - Stato di Fatto



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

LEGENDA			
	perimetro comparti C1		viabilità di progetto
	perimetro comparti C2		verde pubblico
	superficie fondiaria		verde privato
	eventuale subcomparto		parcheggi di progetto
	fascia di rispetto stradale		alberi di progetto
	percorsi pedonali		

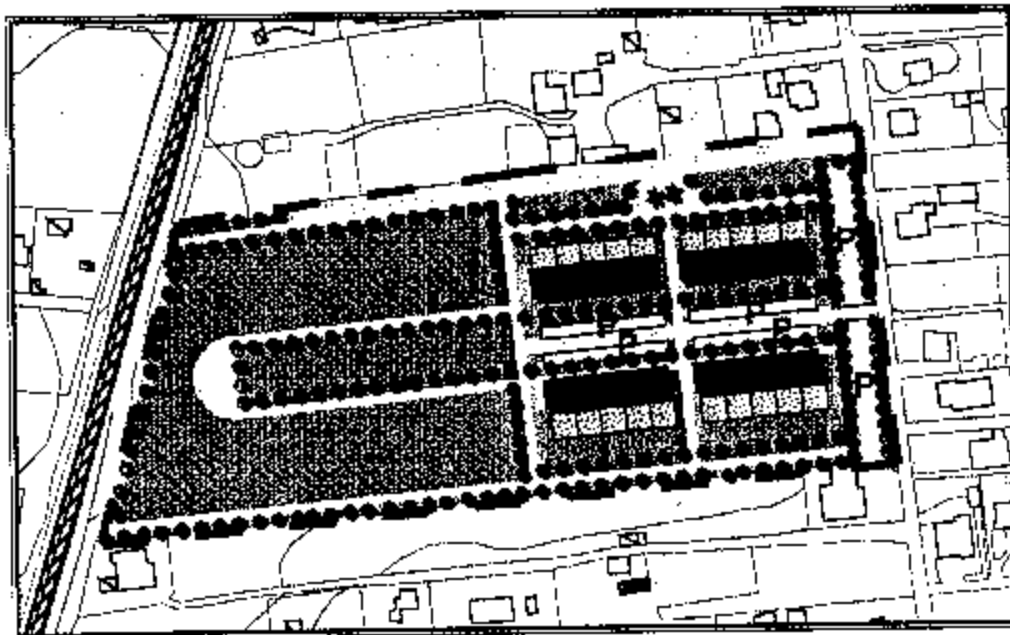


Fig. 6 - Planimetria del Comparto Tipo "C2" - Stato di Progetto

AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

A seguito degli adeguamenti normativi, come suddetti, le proposte di Variante sono riassunte nella tabella riportata immediatamente a seguire, dove sono indicati l'articolo vigente, e quelli adottati con Deliberazione di C.C. n. 62 del 19.12.2005 e con successive Deliberazioni di C.C. n. 51 e n. 52 del 22.04.2008, evidenziando le modifiche proposte con il testo riportato in grassetto.

L'Amministrazione Comunale propone l'aggiornamento dell'articolo, per i commi 20.1 e 20.2, come riportato nella seguente tabella:

<u>TESTO VIGENTE</u>	<u>PROPOSTA DI VARIANTE</u>	<u>PROPOSTA DI VARIANTE</u>	<u>PROPOSTA DI VARIANTE DEFINITIVA</u>
<p><i>P.R.G. vigente Come modificato e approvato con D.G.R.L. n. 1259 del 17 dicembre 2004</i></p> <p><small>(* in "Corso" le modifiche introdotte con Voti del CTR n. 60/2 del 26 e 27 maggio, e 3 giugno 2004)</small></p>	<p><i>Adottata con - Del. C.C. n. 62 del 19/12/2005</i></p>	<p><i>Adottate con - Del. C.C. n. 51 del 01/12/2008 - Del. C.C. n. 52 del 01/12/2008</i></p>	
Art. 20.1 Sottozona C1	Art. 20.1 Sottozona C1	Art. 20.1 Sottozona C1	Art. 20.1 Sottozona C1
<p>Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi come definite all'art. 2 del DM 2.4.68 n. 1444.</p> <p>Si tratta di aree sulle quali si prevede l'estensione dell'urbanizzazione o la riqualificazione dell'esistente con nuovi interventi su aree libere.</p>	-----	-----	<p>Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi come definite all'art. 2 del DM 2.4.68 n. 1444.</p> <p>Si tratta di aree sulle quali si prevede l'estensione dell'urbanizzazione o la riqualificazione dell'esistente con nuovi interventi su aree libere.</p>
<p>Si interviene mediante comparti definiti nelle tavole di progetto.</p>	-----	-----	<p>Si interviene mediante comparti definiti nelle tavole di progetto.</p>



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

<p>- All'interno dei comparti non è consentita la monetizzazione di quote di standard per le urbanizzazioni primarie e secondarie;</p>	<p>-----</p>	<p>-----</p>	<p>- All'interno dei comparti non è consentita la monetizzazione di quote di standard per le urbanizzazioni primarie e secondarie;</p>
<p>- L'indice di edificabilità e/o la superficie massima edificabile è di 0,27 metri quadri su metro quadro di superficie territoriale del comparto;</p>	<p>- L'indice di edificabilità e/o la superficie massima edificabile è di 0,18 metri quadri su metro quadro di superficie territoriale del comparto;</p>	<p>-----</p>	<p>- L'indice di edificabilità e/o la superficie massima edificabile è di 0,18 metri quadri su metro quadro di superficie territoriale del comparto;</p>
<p>- L'altezza massima degli edifici è pari a 2 piani;</p>	<p>-----</p>	<p>- L'altezza massima degli edifici è pari a 3 piani; (modificato con D.C.C. n. 52/2008)</p>	<p>- L'altezza massima degli edifici è pari a 3 piani;</p>
<p>- Il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml 5,00 e dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se esistenti;</p>	<p>- Il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 5,00, e dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti di corpi di fabbrica differenti anche se prive di finestre, comprese quelle di edifici antistanti anche se esistenti;</p>	<p>-----</p>	<p>- Il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 5,00, e dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti di corpi di fabbrica differenti anche se prive di finestre, comprese quelle di edifici antistanti anche se esistenti;</p>
<p>- Il distacco dalle strade dovrà rispettare la normativa di cui al D.M. del 02.04.1968 n. 1404;</p>	<p>-----</p>	<p>-----</p>	<p>- Il distacco dalle strade dovrà rispettare la normativa di cui al D.M. del 02.04.1968 n. 1404;</p>
<p>-----</p>	<p>- Le sedi stradali principali, nuove o esistenti da adeguare, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 8,00 e dovranno essere realizzati marciapiedi, lungo i due fronti stradali, di larghezza</p>	<p>-----</p>	<p>- Le sedi stradali principali, nuove o esistenti da adeguare, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 8,00 e dovranno essere realizzati marciapiedi, lungo i due fronti stradali, di larghezza</p>

	non inferiore a ml 1,20;		non inferiore a ml 1,20;
-----	- La dimensione longitudinale dei corpi di fabbrica non dovrà superare ml. 35;	-----	- La dimensione longitudinale dei corpi di fabbrica non dovrà superare ml. 35;
-----	- La dimensione minima degli alloggi non potrà essere inferiore a 65 mq di SUL; - Le categorie dimensionali relative agli alloggi realizzabili nei singoli comparti sono ordinate secondo il seguente criterio: agli alloggi di dimensione compresa tra 65 mq e 75 mq non potrà essere destinata una quota parte superiore al 10% del numero complessivo degli alloggi presenti nei singoli comparti; agli alloggi di dimensione compresa tra 75 mq e 85 mq non potrà essere destinata una quota parte superiore al 10% del numero complessivo degli alloggi presenti nei singoli comparti;	- Per ciascun comparto, il numero massimo di unità immobiliari realizzabili si ottiene dividendo la superficie utile totale di progetto per il numero 60 (sessanta); (modificato con D.C.C. n. 52/2008)	- Per ciascun comparto, il numero massimo di unità immobiliari realizzabili si ottiene dividendo la superficie utile totale di progetto per il numero 60 (sessanta);
- La superficie destinata a standard: 1 mq/mq di superficie utile (SUL), suddivisa in 0,60 mq/mq per verde pubblico, 0,40 mq/mq per parcheggio;	- La superficie destinata a standard urbanistici, (pari ad almeno 1 mq/mq di superficie utile - calcolata applicando il vecchio indice pari a 0,27 mq/mq - dei quali 0,4 mq/mq destinati a parcheggi pubblici e 0,6 mq/mq destinato a verde pubblico e/o usi pubblici), dovrà essere ricalcolata per	-----	- La superficie destinata a standard urbanistici, (pari ad almeno 1 mq/mq di superficie utile - calcolata applicando il vecchio indice pari a 0,27 mq/mq - dei quali 0,4 mq/mq destinati a parcheggi pubblici e 0,6 mq/mq destinato a verde pubblico e/o usi pubblici), dovrà essere ricalcolata per



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

	ciascun comparto in rapporto alla diminuzione degli abitanti insediati nei singoli comparti;		ciascun comparto in rapporto alla diminuzione degli abitanti insediati nei singoli comparti;
<p>- Le soluzioni indicate nelle planimetrie alla scala 1:2000, nonché nelle schede progettuali sono meramente indicative e non prescrittive, se non per i parametri edificatori indicati (St, Sf, Ut, Uf, SUL, ed H), e per gli elementi espressamente indicati nella Relazione Generale. Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici.</p>	<p>-----</p>	<p>- Le soluzioni progettuali, e la conformazione e dislocazione della Superficie Fondiaria Sf (che dovrà mantenere invariato il dato quantitativo) riportate nelle varie planimetrie che definiscono ed individuano gli interventi, come pure le schede-norma che li accompagnano, sono da ritenere meramente indicative ad eccezione dei parametri edificatori nelle stesse riportate (St, Ut, Uf, SUL, ed H), che dovranno essere rispettati in sede di progettazione attuativa</p> <p>Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici;</p> <p>(modificato con D.C.C. n. 51/2008)</p>	<p>- Le soluzioni progettuali, e la conformazione e dislocazione della Superficie Fondiaria S (che dovrà mantenere invariato il dato quantitativo), riportate nelle varie planimetrie che definiscono ed individuano gli interventi, come pure le schede-norma che li accompagnano, sono da ritenere meramente indicative ad eccezione dei parametri edificatori nelle stesse riportate (St, Ut, Uf, SUL, ed H), che dovranno essere rispettati in sede di progettazione attuativa</p> <p>Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici;</p>
<p>- Le schede norma dei comparti "C1" e "C2" dovranno essere integrate con l'indicazione della superficie da destinare a Verde Pubblico, in quanto non riportata in nessuna scheda, nonché con l'indicazione e la quantificazione delle previste superfici da destinare ad</p>	<p>-----</p>	<p>-----</p>	<p>- Le schede norma dei comparti "C1" e "C2" dovranno essere integrate con l'indicazione della superficie da destinare a Verde Pubblico, in quanto non riportata in nessuna scheda, nonché con l'indicazione e la quantificazione delle previste superfici da destinare ad altri</p>

altri servizi pubblici compresi nel perimetro dei vari comparti di progetto, superfici tutte che dovranno essere oggetto di cessione in sede di stipula della prescritta convenzione urbanistica;			servizi pubblici compresi nel perimetro dei vari comparti di progetto, superfici tutte che dovranno essere oggetto di cessione in sede di stipula della prescritta convenzione urbanistica;
- L'Ufficio di Piano dovrà provvedere ad integrare le schede relative ai comparti per i quali risultano apportate modifiche in seguito all'accoglimento di specifiche osservazioni (vedi comparto n. 10).			L'Ufficio di Piano dovrà provvedere ad integrare le schede relative ai comparti per i quali risultano apportate modifiche in seguito all'accoglimento di specifiche osservazioni (vedi comparto n. 10).
Art. 20.2 Sottozona C2	Art. 20.2 Sottozona C2	Art. 20.2 Sottozona C2	Art. 20.2 Sottozona C2
Sono comparti che ricalcano aree ancora libere o parzialmente libere, individuate come standard nel PRG del 1974, in essi valgono i seguenti parametri:			Sono comparti che ricalcano aree ancora libere o parzialmente libere, individuate come standard nel PRG del 1974, in essi valgono i seguenti parametri:
- L'indice di edificabilità e/o la superficie massima edificabile è di 0,15 metri quadri su metro quadro di superficie territoriale del comparto;			-L'indice di edificabilità e/o la superficie massima edificabile è di 0,15 metri quadri su metro quadro di superficie territoriale del comparto;
- L'altezza massima degli edifici è pari a 2 piani;		- L'altezza massima degli edifici è pari a 3 piani; (modificato con D.C.C. n. 52/2008)	- L'altezza massima degli edifici è pari a 3 piani;



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

<p>- Il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 e dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se esistenti;</p>	<p>- Il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 5,00, e dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti di corpi di fabbrica differenti anche se prive di finestre, comprese quelle di edifici antistanti anche se esistenti;</p>	<p>-----</p>	<p>- Il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 5,00, e dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti di corpi di fabbrica differenti anche se prive di finestre, comprese quelle di edifici antistanti anche se esistenti;</p>
<p>- Il distacco dalle strade dovrà rispettare la normativa di cui al D.M. del 02.04.1968 n. 1404;</p>	<p>-----</p>	<p>-----</p>	<p>- Il distacco dalle strade dovrà rispettare la normativa di cui al D.M. del 02.04.1968 n. 1404;</p>
<p>-----</p>	<p>- Le sedi stradali principali, nuove o esistenti da adeguare, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 8,00 e dovranno essere realizzati marciapiedi, lungo i due fronti stradali, di larghezza non inferiore a ml. 1,20;</p>	<p>-----</p>	<p>- Le sedi stradali principali nuove o esistenti da adeguare, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 8,00 e dovranno essere realizzati marciapiedi, lungo i due fronti stradali, di larghezza non inferiore a ml. 1,20;</p>
<p>-----</p>	<p>- La dimensione longitudinale dei corpi di fabbrica non dovrà superare ml. 35;</p>	<p>-----</p>	<p>- La dimensione longitudinale dei corpi di fabbrica non dovrà superare ml. 35;</p>
<p>-----</p>	<p>- La dimensione minima degli alloggi non potrà essere inferiore a 65 mq di SUL; - le categorie dimensionali relative agli alloggi realizzabili nei singoli comparti sono ordinate secondo il seguente criterio: agli alloggi di dimensione compresa tra 65 mq e 75 mq non potrà essere destinata una quota parte</p>	<p>- Per ciascun comparto, il numero massimo di unità immobiliari realizzabili si ottiene dividendo la superficie utile totale di progetto per il numero 60 (sessanta); (modificato con D.C.C. n. 52/2008)</p>	<p>- Per ciascun comparto, il numero massimo di unità immobiliari realizzabili si ottiene dividendo la superficie utile totale di progetto per il numero 60 (sessanta);</p>

	<p>superiore al 10% del numero complessivo degli alloggi presenti nei singoli comparti;</p> <p>agli alloggi di dimensione compresa tra 75 mq e 85 mq non potrà essere destinata una quota parte superiore al 10% del numero complessivo degli alloggi presenti nei singoli comparti;</p>		
<p>- La superficie destinata a standard: 1 mq/mq di superficie utile (SUL), suddivisa in 0,60 mq/mq per verde pubblico, 0,40 mq/mq per parcheggio;</p>	<p>- La superficie destinata a standard deve essere pari ad almeno 1 mq/mq di superficie utile, dei quali 0,40 mq/mq destinati a parcheggi pubblici e 0,6 mq/mq destinato a verde pubblico e/o usi pubblici;</p>		<p>- La superficie destinata a standard deve essere pari ad almeno 1 mq/mq di superficie utile, dei quali 0,40 mq/mq destinati a parcheggi pubblici e 0,6 mq/mq destinato a verde pubblico e/o usi pubblici;</p>
<p>- All'interno dei comparti non è consentita la monetizzazione di quote di standard per le urbanizzazioni primarie e secondarie;</p>			<p>- All'interno dei comparti non è consentita la monetizzazione di quote di standard per le urbanizzazioni primarie e secondarie;</p>
<p>- Le soluzioni indicate nelle planimetrie alla scala 1:2000, nonché nelle schede progettuali sono meramente indicative e non prescrittive, se non per i parametri edificatori indicati (St, Sf, Ut, Uf, SUL, ed H), e per gli elementi espressamente indicati nella Relazione Generale. Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici.</p>		<p>- Le soluzioni progettuali, e la conformazione e dislocazione della Superficie Fondiaria Sf (che dovrà mantenere invariato il dato quantitativo) riportate nelle varie planimetrie che definiscono ed individuano gli interventi, come pure le schede-norma che li accompagnano, sono da ritenere meramente indicative ad eccezione dei parametri edificatori</p>	<p>- Le soluzioni progettuali, e la conformazione e dislocazione della Superficie Fondiaria Sf (che dovrà mantenere invariato il dato quantitativo), riportate nelle varie planimetrie che definiscono ed individuano gli interventi, come pure le schede-norma che li accompagnano, sono da ritenere meramente indicative ad eccezione dei parametri edificatori nelle stesse riportate (St, Ut, Uf,</p>



AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

		<p>nelle stesse riportate (St, Ut, Uf, SUL, ed H), che dovranno essere rispettati in sede di progettazione attuativa.</p> <p>Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici;</p> <p>(modificato con D.C.C. n. 51/2008)</p>	<p>SUL, ed H), che dovranno essere rispettati in sede di progettazione attuativa.</p> <p>Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici;</p>
<p>- Le schede norma dei comparti "C1" e "C2" dovranno essere integrate con l'indicazione della superficie da destinare a Verde Pubblico, in quanto non riportata in nessuna scheda, nonché con l'indicazione e la quantificazione delle previste superfici da destinare ad altri servizi pubblici compresi nel perimetro dei vari comparti di progetto, superfici tutte che dovranno essere oggetto di cessione in sede di stipula della prescritta convenzione urbanistica;</p>	-----	-----	<p>- Le schede norma dei comparti "C1" e "C2" dovranno essere integrate con l'indicazione della superficie da destinare a Verde Pubblico, in quanto non riportata in nessuna scheda, nonché con l'indicazione e la quantificazione delle previste superfici da destinare ad altri servizi pubblici compresi nel perimetro dei vari comparti di progetto, superfici tutte che dovranno essere oggetto di cessione in sede di stipula della prescritta convenzione urbanistica;</p>
<p>- L'Ufficio di Piano dovrà provvedere ad integrare le schede relative ai comparti per i quali risultano apportate modifiche in seguito all'accoglimento di specifiche osservazioni (vedi comparto n. 10).</p>	-----	-----	<p>- L'Ufficio di Piano dovrà provvedere ad integrare le schede relative ai comparti per i quali risultano apportate modifiche in seguito all'accoglimento di specifiche osservazioni (vedi comparto n. 10).</p>

AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

MODIFICHE D'UFFICIO

Come suddetto nelle premesse, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno apportare modifiche all'articolo adottato, con successive Deliberazioni. A seguito dell'analisi effettuata dall'Ufficio le stesse sono state ritenute per lo più modifiche ammissibili.

Le proposte di modifica, riportate con il testo evidenziato in grassetto, riguardano alcuni punti inerenti entrambe le sottozona C1 e C2, e possono sintetizzarsi come di seguito:

ARTICOLO 20 - ZONE	PUNTI ART. 19-11-2014
TESTO PROPOSTO DI VARIANTE DEFINITIVA	MODIFICHE
Art. 20.1 Sottozona C1 Art. 20.2 Sottozona C2	Art. 20.1 Sottozona C1 Art. 20.2 Sottozona C2
<p>(....) Omissis</p> <p>Art. 20.1 Sottozona C1, comma1, <u>punto 6</u>, Art. 20.2 Sottozona C2, comma 3, <u>punto 4</u>:</p> <p>- il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 5,00, e dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima assoluta di ml. 10,00 <u>tra pareti di corpi di fabbrica differenti anche se prive di finestre, comprese quelle di edifici antistanti anche se esistenti;</u></p> <p>(....) Omissis</p> <p>Art. 20.1 Sottozona C1, comma1, <u>punto 8</u>, Art. 20.2 Sottozona C2, comma 3, <u>punto 6</u>:</p> <p>- le sedi stradali principali, nuove o esistenti da adeguare, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 8,00 e dovranno essere realizzati marciapiedi, lungo i due fronti stradali, di larghezza non inferiore a <u>ml 1,20</u>.</p> <p>(....) Omissis</p>	<p>(....) Omissis</p> <p>Art. 20.1 Sottozona C1, comma1, <u>punto 6</u>, Art. 20.1 Sottozona C2, comma3, <u>punto 4</u>:</p> <p>- il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 5,00, e dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima assoluta di ml. 10,00 <u>tra pareti finestrate, e pareti appartenenti al medesimo corpo di fabbrica, e tra pareti di edifici antistanti, anche se esistenti, e privi di finestre;</u></p> <p>(....) Omissis</p> <p>Art. 20.1 Sottozona C1, comma1, <u>punto 8</u>, Art. 20.2 Sottozona C2, comma 3, <u>punto 6</u>:</p> <p>- le sedi stradali principali, nuove o esistenti da adeguare, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 8,00 e dovranno essere realizzati marciapiedi, lungo i due fronti stradali, di larghezza non inferiore a <u>ml 1,50</u>;</p> <p>(....) Omissis</p>

AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Art. 20.1 Sottozona C1, comma 1, punto 10:
Art. 20.2 Sottozona C2, comma 3, punto 8:

- Per ciascun comparto, il numero massimo di unità immobiliari realizzabili si ottiene dividendo la superficie utile totale di progetto per il numero 60 (sessanta);

Art. 20.1 Sottozona C1, comma 1, punto 11:

- la superficie destinata a standard urbanistici, (pari ad almeno 1 mq/mq di superficie utile - calcolata applicando il vecchio indice pari a 0,27 mq/mq - dei quali 0,4 mq/mq destinati a parcheggi pubblici e 0,6 mq/mq destinato a verde pubblico e/o usi pubblici), dovrà essere ricalcolata per ciascun comparto in rapporto alla diminuzione degli abitanti insediati nei singoli comparti;

(....) *Omissis*

Art. 20.2 Sottozona C2, comma 3, punto 9:

- La superficie destinata a standard deve essere pari ad almeno 1 mq/mq di superficie utile, dei quali 0,40 mq/mq destinati a parcheggi pubblici e 0,6 mq/mq destinato a verde pubblico e/o usi pubblici;

(....) *Omissis*

Art. 20.1 Sottozona C1, comma 3, punto 12,
Art. 20.2 Sottozona C2, comma 3, punto 11:

- Le soluzioni progettuali, e la conformazione e dislocazione della Superficie Fondiaria Sf (che dovrà mantenere invariato il dato quantitativo), riportate nelle varie planimetrie che definiscono ed individuano gli

Art. 20.1 Sottozona C1, comma 1, punto 11:
Art. 20.2 Sottozona C2, comma 3, punto 8:

- **Per ciascun comparto, il numero massimo degli alloggi realizzabili si ottiene dividendo la Superficie Utile Lorda quale SUL definita dalla relativa scheda norma, per mq 60 (sessanta), quale superficie media degli alloggi da realizzare;**

Art. 20.1 Sottozona C1, comma 1, punto 11:

- la superficie destinata a standard urbanistici, (pari ad almeno 1 mq/mq di superficie utile - **che dovrà comunque essere calcolata** applicando il vecchio indice pari a 0,27 mq/mq - dei quali 0,4 mq/mq destinati a parcheggi pubblici e 0,6 mq/mq destinato a **verde pubblico e/o servizi pubblici**), dovrà essere ricalcolata per ciascun comparto in rapporto alla diminuzione degli abitanti insediati nei singoli comparti;

(....) *Omissis*

Art. 20.2 Sottozona C2, comma 3, punto 9:

- La superficie destinata a standard deve essere pari ad almeno 1 mq/mq di superficie utile, dei quali 0,40 mq/mq destinati a parcheggi pubblici e 0,6 mq/mq destinato a **verde pubblico e/o servizi pubblici**;

(....) *Omissis*

Art. 20.1 Sottozona C1, comma 3, punto 12,
Art. 20.2 Sottozona C2, comma 3, punto 11:

- Le soluzioni progettuali, e la conformazione e dislocazione della Superficie Fondiaria Sf (che dovrà mantenere invariato il dato quantitativo), riportate nelle varie planimetrie che definiscono ed individuano gli

AREA AMMINISTRATIVA DI SUPPORTO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

interventi, come pure le schede-norma che li accompagnano, sono da ritenere meramente indicative ad eccezione dei parametri edificatori nelle stesse riportate (St, Ut, Uf, SUL, ed H), che dovranno essere rispettati in sede di progettazione attuativa.

Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici

(...) *Omissis*

interventi, come pure le schede-norma che li accompagnano, sono da ritenere meramente indicative ad eccezione dei parametri edificatori nelle stesse riportate (Sf, St, Ut, Uf, SUL, ed H), che dovranno essere rispettati in sede di progettazione attuativa. Fermo

restando le modifiche ai suddetti parametri, apportate ed approvate in seguito ai presenti aggiornamenti normativi.

Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici.

Resta inteso che, la superficie fondiaria deve rimanere omogenea e non spezzettata, e altresì per la parte pubblica che deve essere mantenuta unitaria.

(...) *Omissis*

Trattandosi di una modifica all'articolo 20 delle N.T.A. del vigente P.R.G., non è stato necessario acquisire i pareri relativi all'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art.13 L.64/74) e degli usi civici, poiché le modifiche apportate non comportano alcuna variazione alle destinazioni d'uso di ciascuna sottozona in base al P.R.G. vigente.

Così come non si è ritenuto necessario verificare la conformità al D.M. n. 1444/68, in quanto la variante non comporta aumento di abitanti previsti dal P.R.G. vigente.

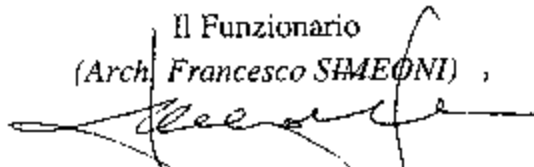
In merito alle **osservazioni**, si condivide quanto proposto dall'Amministrazione Comunale di Anzio, in merito alle 3 osservazioni respinte, con Deliberazione di C.C. n. 40 del 24.10.2008.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio", esprime il

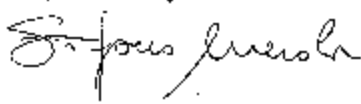
PARERE

Che, sulla base delle risultanze istruttorie, la "Variante Normativa Comparti C1 e C2 del P.R.G.", relativa come suddetto all'articolo 20 delle N.T.A. del vigente P.R.G., adottata dal Comune di Anzio con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 19.12.2005 e successive Deliberazioni n. 51 e n. 52 del 01.12.2008, sia meritevole di approvazione, con le modifiche riportate ed operate d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della L.765/67.

Il Funzionario
(Arch. Francesco **SMEONI**) ,



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



Il Vicepresidente del C.R.p.T.
(arch. Demetrio **CARINI**)

