



COMUNE DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA



Via Carlo Alberto, 104 - 04016 SABAUDIA (LT)
Telefono 0773512240 - Telefax 0773512241
E-mail: ufficio_tecnico@entecirceo.it

Ente vigilato dal



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare

DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO

DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

SETTORE XII
Sezione Edilizia Privata Semplificata

TAVOLO TECNICO COMUNE DI SABAUDIA - ENTE PNC

Rif.to accordo sottoscritto in data 10.04.2014 e successivo rinnovo del 16.01.2018
(ai sensi dell'art. 5 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i.)

-VERBALE N.04 DEL 17.10.2018-

In data 17.10.2018, alle ore 10,30, presso il Settore XII – Servizio SUE del Comune di Sabaudia, sono presenti:

Per il Comune di Sabaudia:

- Arch. Rosanna DEL DUCA n.q. di Capo Settore XII;
- Geom. Dario PAGLIAROLI n.q. RUP dei procedimenti edilizi oggetto di Conferenza (edilizia privata);

Per l'Ente PNC:

- Dott. Paolo CASSOLA n.q. di Direttore dell'Ente PNC (giusto DM n.232 del 30/10/2015);
- Geom. Dario TAROZZI n.q. RUP dell'U.T. Ente PNC;

Per l'esame congiunto, in attuazione dell'accordo sottoscritto in data 10.4.2014 e successivo rinnovo del 16.01.2018, le pratiche edilizie poste, per ordine cronologico di presentazione ai sensi della L.241/90, ad oggetto della convocazione nella conferenza del 12/10/2018 (con allegato elenco), dando atto che le stesse sono già state oggetto di preventivo esame istruttorio da parte del Geom. Dario PAGLIAROLI e Geom. Dario TAROZZI.

Esce il geom. Tarozzi;

N. D'Ordine 01

Richiedente: TROIANI Lorenzina (c.f. TRN LNZ 53D59 H501U) - n.q. di proprietario;

Oggetto: Interventi di straordinaria manutenzione e parziali opere interne a sanatoria – Rif.to CILA del 15/03/2018 prot. n. 9502;

Ubicazione : via Saint Medard En Jalls, 40

Dati Catastali : Foglio 110, particella n. 836/sub.3-7;

Rif. Autorizzativi: C.E. n° 4066 del 06/12/1990 e n° 4607 del 21/10/1993;

PARERE:

- rilevato che le opere già eseguite, non comportanti incrementi delle superfici e volumetrie già assentite, constano:
- al piano interrato la diversa distribuzione dei tramezzi interni rispetto alla situazione assentita (locale di sgombero), con realizzazione di scala esterna interrata di collegamento con il sovrastante piano terra;
- al piano terra ampliamento della pavimentazione perimetrale all'abitazione con un piccolo vano caldaia-armadio tecnico (hm=2,00) e barbecue;

mentre le nuove opere consistono nella diversa distribuzione (demolizione di un tramezzo e chiusura di una porta) degli spazi interni al piano primo;

- vista l'attestazione di versamento di € 1000,00 quale sanzione pecuniaria amministrativa.

Si esprime parere favorevole alle opere sopra descritte a condizione che venga trasmessa dichiarazione da parte di tecnico abilitato attestante la assoggettabilità o meno della scala interrata esterna all'autorizzazione di cui agli artt.93-94 del DPR 380/2001 s.m.i.

Rientra il geom. Tarozzi;

N. D'Ordine 02

-Richiedente: SPICACCI MINERVINI Silvio (c.f. SPCSLV76P30F839X) - n.q. di proprietario;

-Oggetto: interventi di straordinaria manutenzione e diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di un locale tecnico il tutto afferente ad una preesistente abitazione - dichiarata assistita da Permesso di Costruire in Sanatoria n.1037 del 09.09.2015 e successiva agibilità del 19.11.2015 atto n.1869 – Rif.to SCIA del 20.03.2018 prot.n. 10.090 e successiva integrazione del 04.04.2016 prot. n.8720;

-Ubicazione : Sabaudia alla via Angelo Vicario, loc.tà Villaggio dei Giornalisti;

-Dati Catastali : foglio 119 particelle n. 181-479;

-Rif. Autorizzativi: Permesso di Costruire in Sanatoria n.1037 del 09.09.2015 e successiva agibilità del 19.11.2015 atto n.1869; Verbale tavolo tecnico n.8 del 09.06.2016 n.ordine 02

PARERE - FAVOREVOLE ai soli interventi manutentivi riferibili alla preesistenza edilizia ivi compresa la modifica e/o l'apertura di nuove finestre, realizzazione di barbecue esterno su marciapiede perimetrale del fabbricato, demolizione della preesistente tettoia parasole che non verrà ricostruita, realizzazione della condotta drenante a dispersione, già autorizzata nel tavolo tecnico n.8 del 09.06.2016 n.ordine 02

PARERE - CONTRARIO alla realizzazione del vano tecnico ubicato a ridosso del fabbricato in quanto, come già riportato nella determinazione paesaggistica n.1695 del 17.05.2018 che ha espresso parere contrario all'opera l'intervento comporta un aumento della superficie coperta in contrasto con le disposizioni dell'art.12 delle NTA del PTP sub ambito 13 (rif.to DGRL n.4484 del 30.07.1999) che nelle zone umide, come quella in cui ricade l'immobile de qua, prescrive l'inalterabilità del rapporto fra aree libere e aree edificate facendo divieto di realizzare qualunque tipo di costruzione.

A condizione:

- che venga trasmesso il piano di gestione dei rifiuti debitamente firmata da tecnico abilitato all'esercizio della professione "*prime linee guida per la gestione della filiera di riciclaggio, recupero e smaltimento dei rifiuti interni della Regione Lazio – D.G.R.L. del 26 gennaio 2012, n°34*";
- che venga trasmesso il documento d'identità del tecnico progettista asseverante la SCIA;
- che venga prodotta, prima dell'inizio dei lavori il nominativo dell'Impresa esecutrice delle opere e relativa autocertificazione DURC (*come da modulistica sito comune*);
- che venga trasmessa l'autorizzazione di cui agli artt.li 93-94 del DPR 380/2001 s.m.i.;

N. D'Ordine 03

Richiedente: CECCARELLI Massimo (c.f. CCCMSM66A23E472A) - n.q. di proprietario;

Oggetto: Interventi di straordinaria manutenzione consistenti nell'avvenuto frazionamento di una preesistente unità immobiliare (assentita con Conc. Ed. n.1521 del 09.07.1977) e sottostante piano interrato destinato a cantina/autorimessa in due appartamenti e n.2 cantine con diversa distribuzione degli spazi interni. – Rif.to CILA del 20.03.2018 prot. n.10243 ;

Ubicazione : via Lussemburgo n.5;

Dati Catastali : Foglio 116 , particella n.656 sub.4 e 5;

Rif. Autorizzativi: Conc. Ed.n.1521 del 09.07.1977;

PARERE:

l'istanza fa riferimento all'avvenuto frazionamento in due unità residenziali e sottostanti cantine di un immobile, ab origine, legittimato con Concessione Edilizia n° 1521 del 09.07.1977, ricadente nell'ambito del Ppe del Centro Urbano di Sabaudia in zona "residenziale 3" normato dall'art.12 delle correlate NTA. Rilevato che le abitazioni ottenute risultano della superficie di mq 76,33 e mq 76,49 maggiori dei mq 45,00 di cui all'art. 8 della NTA di PRG, modificato con DGR 584 del 17/12/2004.

- vista l'attestazione di versamento di € 1000,00 quale sanzione pecuniaria amministrativa.

Si esprime parere favorevole alle opere sopra descritte a condizione:

- che venga dimostrata con apposito elaborato integrativo la sussistenza delle aree di standard a parcheggio per ciascuna delle unità abitative;
- che venga trasmessa copia dell'avvenuta dichiarazione catastale.

N. D'Ordine 04

Richiedente: OILIVA Federica (c.f. LVOFRC78A50H501Z) - n.q. di proprietario;

Oggetto: Avvenuta diversa distribuzione degli spazi interventi, senza incrementi delle superfici e volumetrie rilevanti ai fini edificatori, dell'abitazione dichiarata assistita da Conc. Ed. n.1784 del 13.12.1978 e successiva Conc.n.2484 del 15.05.1982 – Rif.to CILA (art. 6 bis comma 5) del 22.03.2018 prot. n.10514 ;

Ubicazione : via dell'Aquilone lott.ne Zeffiro;

Dati Catastali : Foglio 96 , particella n.222 ;

Rif. Autorizzativi: Conc. Ed. n.1784 del 13.12.1978 e successiva Conc.n.2484 del 15.05.1982 ;

PARERE:

- vista l'attestazione di versamento di € 1000,00 quale sanzione pecuniaria amministrativa.

Si esprime parere Favorevole trattandosi di mera redistribuzione degli spazi interni senza senza incrementi delle superfici e volumetrie rilevanti ai fini edificatori, dell'abitazione dichiarata assistita da Conc.Ed.n.1784 del 13.12.1978 e successiva Conc. n. 2484 del 15.05.1982.

A condizione:

- che venga trasmessa copia dell'avvenuta dichiarazione catastale.

N. D'Ordine 05

Richiedente: POLIAKINE Michele (c.f. PLKMHL44S20Z336E) -n.q. di proprietario;

Oggetto: Variante in corso d'opera relativa all'immobile residenziale sito in via Arezzo 1[^] trav. sx distinto in catasto al foglio 116 mappale 219 autorizzato con PdC n. 641/2010 in variante al PdC n.189 del 30.12.2004 – Rif.to DIA del 26.07.2016 prot.n.19461.

PARERE:

rilevato che la presente istanza è già stata interessata da esame istruttorio avvenuto nell'ambito del tavolo tecnico n.09 del 27.10.2016 ove si determinava quanto segue:

- vista la diffida prot.n.0024166 del 16.09.2016 al dare esecuzione alla DIA del 22.07.2016 (prot.n.19461 del 26.07.2016) dall'esame della quale emerge che:

a) con nota prot. n. 11520 del 04/05/2016 è stato comunicato al Poliakine, l'improcedibilità dell'istanza di N.O. paesaggistico (art. 146 D.lgs 42/04 – L.R. 8/2012) dal Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica Partecipata, in quanto dall'esame istruttorio è emerso che le seguenti opere oggetto di "variante", ancorché allo stato rustico, risultano già realizzate:

- modifiche al livello interrato ed al piano terra relative alle disposizione dei pilastri esterni ed interni necessari all'adeguamento strutturale;

- modifiche planimetriche e strutturali al solaio del terrazzo e del locale tecnico;

b) gli interventi realizzati hanno comportato modifiche dell'aspetto esteriore dell'immobile; Pertanto, ai sensi dell'art. 167 del D.Lg.vo 42/2004, per le opere realizzate senza titolo autorizzativo è prevista la procedura di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica di cui al comma 4 e 5;

c) in data 22/07/2016 risulta depositata dall'istante presso la Regione Lazio – Dipartimento Territorio Dir. Regionale Territorio e Urbanistica – Area Paesaggistica, richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 commi 4 e 5 del Dlg.vo 42/2004;

Si conferma la sospensione della pratica per le motivazioni riportate nelle diffide soprarichiamate ed in considerazione che, ai fini delle valutazioni naturalistico/ambientali proprie dell'Ente PNC, risulta propedeutica la definizione dell'attivata procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica sulle opere già eseguite al fine della loro includibilità tra gli interventi di cui all'art.167 comma 4 e 5 del d.leg.vo n.42/2004.

Vista l'istanza di riesame, prot. n.11291 del 29.03.2018, della pratica sopraindicata prodotta a seguito dell'inclusione degli interventi eseguiti nel novero delle opere escluse dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi del

DPR n.31 del 13.02.2017 allegato "A" come attestato dal preposto Settore X - Vincolistica del Comune di Sabaudia con atto prot. n. 16478 del 11/05/2018;

tutto ciò premesso si esprime parere favorevole agli interventi già realizzati che hanno comportato modifiche dell'aspetto esteriore e della distribuzione interna all'immobile in assenza di incrementi delle superfici e volumetrie rilevanti ai fini edificatori.

A condizione:

- che venga corrisposta la sanzione amministrativa di cui all'art. 22 comma 2 della L.R. 15/2008 smi;
- dichiarazione attestante la conformità dal punto di vista statico dell'attuale stato dei luoghi con i calcoli strutturali già depositati presso l'ex area Genio Civile.

Gli ulteriori interventi di completamento del fabbricato non potranno essere eseguiti in quanto la proroga del permesso a costruire n.641 del 06/05/2010 concessa, per il completamento delle parti non ancora ultimate dell'edificio, con atto del 30.09.2013 prot.n. 23929 è scaduta il 05.04.2016 parimenti risulta scaduta in data 05.04.2018 anche l'ulteriore proroga di due anni "ope legis" prevista dal DL n.69/2013 convertito con L.98/2013 art.30.

Per l'esecuzione delle predette opere di completamento dovrà essere acquisito nuovo titolo abilitativo corredato dai nulla osta di rito.

N. D'Ordine 06

Richiedente: RUSSO Fabrizio (c.f. RSSFRZ59E02E472H) - n.q. di proprietario;

Oggetto: Rif.to SCIA del 13.04.2018 prot. n.13160 - in alternativa al PdC - relativa ad interventi da eseguirsi sull'immobile preesistente comportanti modifiche interne, modifiche della copertura a terrazza con apposizione di lucernai e ringhiere di protezione oltre all'installazione di pensiline a sbalzo. Installazione di serbatoio gpl, realizzazione di portico in legno, deposito attrezzi, gazebo etc. ;

Ubicazione : via dei Bersaglieri n.8

Dati Catastali : Foglio 110 , particella n.3-4 sub 1-2;

Rif. Autorizzativi: autorizzazione sindacale del 21.10.1965 e successiva istanza di condono L.47/85 dichiarata accoglibile con atto del 12.06.2013 prot.n.14180 e parere art.32 L.47/85 Ente PNC del 12.06.2003 prot.n.466 e successiva DIA del 11.12.2013 prot. n.30694;

PARERE:

visto il parere paesaggistico determinazione n.1632 del 21.03.2017 e le correlate prescrizioni Si esprime parere favorevole alla realizzazione delle seguenti opere:

- a) frescura (aperta perimetralmente ed erroneamente indicata come gazebo nello schema planimetrico sintetico del progetto) della superficie di mq 20 con copertura in incannicciata poggiate su montanti in ferro posta sul fronte dell'abitazione preesistente;
- b) realizzazione di lucernai sul solaio di copertura a terrazza della preesistente abitazione con posizionamento, a protezione della praticabilità della copertura, di parapetto perimetrale dell'altezza di ml 1,00;
- c) ripostiglio in legno destinato a deposito attrezzi della superficie di mq 8,00 ed altezza interna di ml 2,20;
- d) scala lignea con balastra protettiva in legno e corda per accedere alla porzione rialzata dell'area di proprietà;

A condizione:

- che venga integrata la SCIA con relazione asseverata compilata in ogni sua parte;
- che venga prodotta, prima dell'inizio dei lavori il nominativo dell'Impresa esecutrice delle opere e relativa autocertificazione DURC (*come da modulistica sito comune*);
- che venga trasmesso il piano di gestione dei rifiuti debitamente firmata da tecnico abilitato all'esercizio della professione "*prime linee guida per la gestione della filiera di riciclaggio, recupero e smaltimento dei rifiuti interni della Regione Lazio - D.G.R.L. del 26 gennaio 2012, n°34*";
- che venga trasmessa l'autorizzazione ai sensi Dlg.vo 152/2006 - per lo smaltimento delle acque reflue e acque meteoriche;
- che venga trasmessa dichiarazione ai sensi dell' art. 20, comma 1, D.P.R. n° 380/2001 (**come da modulistica sito: www.comune.sabaudia.latina.it*).

Si esprime parere contrario alle ulteriori opere edilizie afferenti il magazzino posto in autonomo edificio rispetto all'abitazione consistenti in:

- a) tettoia/porticato (dimensioni ml 7,00 x 3,04) posta sul retro del magazzino de qua attrezzata con una cucina esterna preordinata ad un uso residenziale, non ammissibile, del predetto magazzino;

b) incremento della superficie coperta del magazzino;

atteso che, come già evidenziato nel parere reso dall'Ente PNC in data 26.11.2013 atto prot.n.4169, la trasformazione in residenziale del magazzino de qua non risulta ammissibile (neanche sulla scorta di singoli e/o parcellizzati interventi manutentivi) in considerazione che il lotto in cui ricade il fabbricato in esame, destinato a verde privato dal vigente PRG Comunale, risulta aver esaurito la complessiva suscettività edificatoria saturata dalla preesistenza edilizia in ordine alla quale non risulta definito ancora il condono edilizio con il rilascio del prescritto permesso di costruire a sanatoria.

Per il Comune di SABAUDIA:

Arch. Rosanna DEL DUCA





Geom. Dario PAGLIAROLI



Per l'Ente PNC:

Dott. Paolo CASSOLA

Geom. Dario TAROZZI

Il Segretario della Conferenza:

Claudio Raffaello

