

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 20 FEB. 2001

=====

ADDI' **20 FEB. 2001** NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

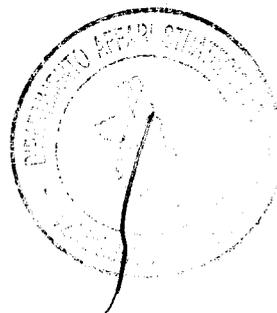
STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.
.....OMISSIS

ASSENTI: ROBILOTTA —

DELIBERAZIONE N° 241

OGGETTO: deliberazione concernente: Comune di LATINA
Integrazione dell'art.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG
(deliberazione consiliare n.193 del 6.10.1997) Approvazione



LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n.8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n.8;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

VISTA la legge regionale 8 novembre 1977, n.43 e successive modificazioni;

VISTA la legge 15 maggio 1997, n.127;

PREMESSO che il Comune di Latina è disciplinato ai fini urbanistici da un Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.6476 del 13.1.1972;

CHE con deliberazione consiliare n.193 del 6.10.1997, esecutiva a norma di legge, il Comune di Latina ha adottato la variante al P.R.G. per l'integrazione dell'art.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

CHE la stessa variante è stata pubblicata all'Albo Pretorio, previa inserzione del relativo avviso sul Foglio Annunzi legali della Provincia di Latina n. 5 del 20.1.1998 per il periodo di 30 giorni consecutivi;

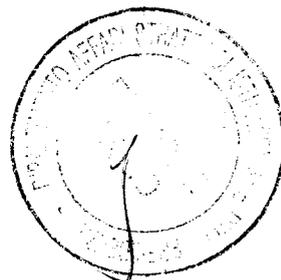
CHE durante tale periodo e nei 30 giorni successivi sono state presentate le seguenti tre osservazioni avverso le adottate previsioni normative: 1- Soc. Key s.r.l.; 2- Bellocchi Carlo; 3- Unione Piccoli Proprietari Immobiliari (U.P.P.I.);

CHE nessuna osservazione è stata inoltrata oltre il termine predetto;

CHE con nota del Comune di Latina n.56009 del 1.7.1999 sono stati inviati all'Assessorato Urbanistica e Casa per gli adempimenti di competenza i seguenti atti: Deliberazione consiliare n.193 del 6.10.1997; Avviso di deposito; Manifesto; Foglio Annunzi Legali della provincia di Latina n.5 del 20.1.1998; attestazione di avvenuta pubblicazione; registro protocollo delle osservazioni pervenute; N.3 osservazioni; Deliberazione consiliare n.43 del 4.6.1999 di controdeduzioni alle osservazioni;

CHE, dagli atti inviati, le integrazioni all'art.3 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente PRG risultano indicate nella deliberazione consiliare di adozione della variante con la seguente formulazione:

- I° A) inserire al secondo comma, dopo la parola "**destinazione**", le parole "**di zona**";
 B) inserire, dopo il secondo comma, il seguente comma: "**Le destinazioni d'uso degli immobili, indicate nel comma quarto, sono classificate nelle categorie di cui all'allegato "A" (di seguito riportato):**"



ALLEGATO "A"

1) RESIDENZIALE E DI ATTIVITA' CONNESSA ALLA RESIDENZA

- a) Abitazioni, compresi gli accessori, le pertinenze, i box auto e i garages
- b) Abitazioni collettive con accessori e pertinenze, quali collegi, conventi, studentati, case di cura, case per anziani, ecc.
- c) Uffici privati, studi professionali e attività commerciali di prima necessità
- d) Servizi pubblici di carattere locale
- e) Attività amministrative di servizi pubblici e privati quali agenzie bancarie, di viaggio, di pratiche ecc

2) DIREZIONALE

- a) Uffici di enti pubblici e di diritto pubblico
- b) Sedi i società e di istituti di credito ad eccezione delle agenzie
- c) Sedi di giornali e riviste
- d) sedi di uffici o servizi pubblici a carattere nazionale, regionale, provinciale, sovracomunale (università, biblioteche, caserme, stazioni ferroviarie ed automobilistiche, aeroporti, eliporti, ecc.)
- e) Servizi pubblici a carattere cittadino come gli impianti sportivi, manifestazioni e spettacoli, ecc.
- f) Servizi privati con forte afflusso di persone quali gabinetti di analisi, ambulatori, centri di riabilitazione, edifici per il culto, per la cultura e lo spettacolo, per lo sport, parcheggi pubblici custoditi, ecc.

3) COMMERCIALE

- a) Esercizi commerciali al dettaglio e le botteghe artigiane compresi i relativi laboratori di servizio
- b) Attività di pubblici esercizi quali bar, ristoranti, tavole calde, farmacie ecc
- c) Esercizi commerciali all'ingrosso
- d) Depositi e magazzini con vendita al dettaglio di prodotti propri o acquistati

4) ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

- a) Impianti industriali per la piccola e media industria
- b) Laboratori artigianali
- c) Depositi e magazzini non di vendita

5) TURISTICO E TURISTICO-RICETTIVA COMPLEMENTARE

- a) Alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie
- b) Altre attività soggette ad autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio.
- c) Attrezzature turistico-ricettive complementari quali campeggi, villaggi turistici, ecc.

II° Di definire mutamento di destinazione d'uso di un immobile la variazione della funzione per più del 25% della superficie delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia, all'interno della medesima categoria rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione, autorizzazione, o individuata dalla classificazione catastale;

III° Di stabilire che il mutamento di destinazione d'uso, per la parte eccedente, quanto indicato al punto precedente, è soggetto ad autorizzazione se rimane nella medesima categoria e a concessione se avviene da una categoria all'altra;

IV° Di stabilire che per la concessione del cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra, devono comunque essere rispettati gli standard urbanistici previsti dal D.I.1444/68 per ogni zona omogenea;

V° Di stabilire che la individuazione della destinazione d'uso dei fabbricati, costruiti con licenza edilizia o concessione anteriormente alla data del 25.3.1982, possa avvenire oltre che dai provvedimenti emessi dalla Pubblica Amministrazione, anche da altri documenti probanti compresa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà reso ex lege 15/68;

VI° Di stabilire che, per incentivare l'attività ricettiva, la modifica dalla categoria residenziale a quella turistica, relativamente alla sola fascia della Marina di Latina, avvenga per i prossimi tre anni, senza il pagamento degli oneri relativi al solo costo di costruzione;

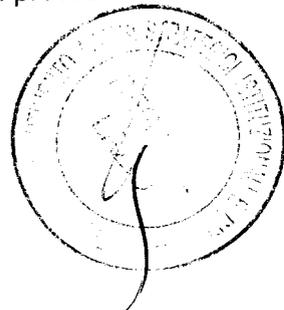
CHE in ordine alle osservazioni presentate il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con la deliberazione consiliare 4.6.1999, n.43;

CHE al terzo punto del dispositivo della suddetta deliberazione consiliare è inserita la seguente formulazione:

"di stabilire che per effetto della presente normativa l'atto d'obbligo previsto dal combinato disposto dal comma 1 e dal comma 3, attiene, ed è obbligatorio, solo per le destinazioni specificatamente indicate al comma 4 dell'art.3 delle N.T.A., nonché per le concessioni rilasciate ai sensi degli art.7 e 10, come disciplinate dalla deliberazione consiliare n.204/1994 riguardante la zona agricola e dalla deliberazione n.105/ 85, riguardante gli insediamenti artigianali esistenti in zona agricola ai sensi dell'art.8 delle N.T.A. del P.R.G."

CONSIDERATO che gli atti della variante sono stati sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1° Sezione che, con voto 416/3, reso nell'adunanza del 24.2.2000, ha espresso il proprio parere nei seguenti termini:

- In merito al punto I° sub A suindicato, ha precisato che, costituendo le modifiche di destinazione di zona variante al P.R.G. esse sono comunque soggette ai sensi di legge all'iter di approvazione da parte della Regione; la norma adottata deve essere in tal senso integrata;
- Non ha ritenuto meritevole di approvazione il punto II° in quanto in contrasto con la legge regionale 36/87 che non prevede alcun limite al di sotto del quale la modifica di destinazione d'uso degli edifici deve intendersi consentita senza la previa acquisizione del titolo autorizzativo;
- Non ha ritenuto meritevole di approvazione il punto III° in quanto correlato con il precedente punto II°;



- Non ha ritenuto meritevole di approvazione il punto VI° in quanto in contrasto con le norme di cui alla legge 10/77 afferenti alla corresponsione degli oneri concessori;

CHE ha ritenuto meritevoli di approvazione i punti IV e V;

CHE, pertanto, la variante adottata dal Comune di Latina è stata ritenuta dal C.T.C.R., 1ª Sezione meritevole di approvazione con l'integrazione e gli stralci sopra descritti;

CONSIDERATO che, in merito alle osservazioni presentate avverso la stessa variante, il C.T.C.R. con il citato voto n.416/3 del 24.2.2000, così si è espresso:
osservazione n.1, soc. Key – non va presa in considerazione in quanto attiene a norme ricomprese nella variante adottata ma non ritenute meritevoli di approvazione; osservazione n.2 - Bellocchi Carlo può essere accolta in conformità alle relative controdeduzioni comunali di cui alla delibera consiliare n.43/99; osservazione n.3 - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari vanno respinti i punti 1 e 3 ed accolto il punto 2 dell'osservazione conformemente alle corrispondenti controdeduzioni comunali, mentre vanno respinte come proposto dal Comune le richieste di cui ai punti 4 e 5, ma motivando la reiezione con il fatto che le stesse richieste si riferiscono a norme adottate ma non ritenute meritevoli di approvazione;

VISTA la nota 18.5.2000, n. 4153 con la quale le modifiche proposte con il voto sopracitato dal C.T.C.R. 1ª Sezione sono state comunicate al Comune di Latina con l'invito formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi dell'art.3 della legge n.765/1967;

VISTA la deliberazione consiliare n.34 del 23.5.2000, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Latina ha accolto formalmente le modifiche proposte con il voto 416/3 - 2000;

VISTO il successivo voto del C.T.C.R. 1ª Sezione n.435/2 del 19.10.2000 con il quale il predetto organo ha precisato, a seguito di richiesta di chiarimenti da parte dell'Area 13/E, espressa con nota 2.10.2000, n.8136, i termini dell'integrazione del punto I° sub A, contenuta nel "considerato" del voto 416/3-2000, ma non riportata nel dispositivo. Trattasi dell'inserimento del seguente periodo "**Le variazioni di zonizzazione costituiscono variante al PRG e pertanto sono soggette a tutto l'iter che la legge prevede fino all'approvazione regionale**";

CHE, inoltre, con il medesimo voto, 435/2 – 2000, sempre in relazione alla citata nota dell'Area 13/E, è stato precisato che, per quanto concerne il terzo punto del dispositivo della deliberazione consiliare di controdeduzioni alle osservazioni lo stesso oltre a non essere correlato alle controdeduzioni comunali alle osservazioni presentate, è riferito agli art.7 e 10 delle NTA del PRG, oggetto di una separata variante in corso di approvazione e, pertanto, può essere considerato unicamente come disposizione procedurale interna e non una norma

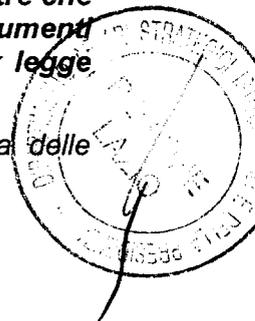
regolamentare da inserire nella disciplina urbanistico edilizia dettata dall'art.3 delle N.T.A. del P.R.G.;

RITENUTO di condividere e fare proprio il voto del C.T.C.R. 1^a Sezione n.416/3 del 24.2.2000, con le precisazioni di cui al voto n.435/2 del 19.10.2000;

CONSIDERATO che l'intero art.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Latina a seguito della presente variante, approvata nei termini sopra riportati risulta così formulato:

“ARTICOLO 3”

1. *“Fermo restando la destinazione d'uso delle varie zone stabilite dal P.R.G., i piani di esecuzione stabiliscono le destinazioni d'uso specifiche dei singoli fabbricati, destinazioni queste che devono risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione, di abitabilità, di agibilità e di esercizio.*
2. *Eventuali cambiamenti di destinazione di zona potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere del Consiglio Comunale.*
Le variazioni di zonizzazione costituiscono variante al PRG e pertanto sono soggette a tutto l'iter che la legge prevede fino all'approvazione regionale”;
3. **Le destinazioni d'uso degli immobili, indicati nel comma quarto, sono classificate nelle categorie di cui all'allegato “A”.**
4. *Le destinazioni d'uso, oltre quelle abitative, che possono indicarsi nei piani particolareggiati sono le seguenti:*
 - a) *uffici pubblici o sedi di Istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, o di beneficenza, di interesse nazionale, provinciale o cittadino;*
 - b) *grandi magazzini di vendita (supermercati, magazzini a prezzo unico, ecc.);*
 - c) *banche ed istituti;*
 - d) *alberghi, residences, motels ed edifici destinati ad attività ricettive similari;*
 - e) *edifici complessi destinati a servizi vari di interesse nazionale, provinciale o cittadino.*
5. **Per la concessione del cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra, devono comunque essere rispettati gli standard urbanistici previsti dal D.I. n° 1444/68 per ogni zona omogenea.**
6. **La individuazione della destinazione d'uso dei fabbricati, costruiti con licenza edilizia o concessione anteriormente alla data del 25.03.1982, può avvenire oltre che dai provvedimenti emessi dalla pubblica amministrazione, anche da altri documenti probanti compresa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà reso ex legge 15/68.**
7. *In caso di abusivo mutamento di destinazione d'uso, si procederà alla revoca delle concessioni di esercizio e di agibilità dei locali.*



L'ASSESSORE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

8. Le sedi di grandi uffici, di grandi impianti sportivi, con frequenze di massa, e di grandi società e comunque di impianti che comportino un notevole flusso di traffico, devono essere previste nelle aree appositamente definite dal P.R.G.
9. Le attrezzature di cui ai punti suindicati devono essere previste nell'ambito delle aree destinate dai piani esecutivi a «servizi generali e di interquartiere». Sull'intera area avente tale destinazione - a prescindere quindi da quella che viene definita in dettaglio in sede esecutiva - si applica l'indice di 2,00 mc/mq.

ALLEGATO "A"

1) RESIDENZIALE E DI ATTIVITA' CONNESSA ALLA RESIDENZA

- a) Abitazioni, compresi gli accessori, le pertinenze, i box auto e i garages
- b) Abitazioni collettive con accessori e pertinenze, quali collegi, conventi, studentati, case di cura, case per anziani, ecc.
- c) Uffici privati, studi professionali e attività commerciali di prima necessità.
- d) Servizi pubblici di carattere locale.

2) DIREZIONALE

- a) Uffici di enti pubblici e di diritto pubblico
- b) Sedi i società e di istituti di credito ad eccezione delle agenzie
- c) Sedi di giornali e riviste
- d) sedi di uffici o servizi pubblici a carattere nazionale, regionale, provinciale, sovracomunale (università, biblioteche, caserme, stazioni ferroviarie ed automobilistiche, aeroporti, eliporti, ecc.)
- e) Servizi pubblici a carattere cittadino come gli impianti sportivi, manifestazioni e spettacoli, ecc.
- f) Servizi privati con forte afflusso di persone quali gabinetti di analisi, ambulatori, centri di riabilitazione, edifici per il culto, per la cultura e lo spettacolo, per lo sport, parcheggi pubblici custoditi, ecc.

3) COMMERCIALE

- a) Esercizi commerciali al dettaglio e le botteghe artigiane compresi i relativi laboratori di servizio
- b) Attività di pubblici esercizi quali bar, ristoranti, tavole calde, farmacie ecc
- c) Esercizi commerciali all'ingrosso
- d) Depositi e magazzini con vendita al dettaglio di prodotti propri o acquistati
- e) Attività amministrative di servizi pubblici e privati quali agenzie bancarie, di viaggio, di pratiche ecc

4) ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

- a) Impianti industriali per la piccola e media industria
- b) Laboratori artigianali
- c) Depositi e magazzini non di vendita

5) TURISTICO E TURISTICO-RICETTIVA COMPLEMENTARE

- a) Alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie
- b) Altre attività soggette ad autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio.
- c) Attrezzature turistico-ricettive complementari quali campeggi, villaggi turistici, ecc.



SU proposta dell'Assessore per le politiche dell'urbanistica

DELIBERA

Con le integrazioni, le modifiche e gli stralci contenuti nel voto n.416/3 del 24.2.2000, e con le precisazioni di cui al voto n. 435/2 del 19.10.2000 è approvata l'integrazione dell'art.3 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG adottata dal Comune di Latina con deliberazione consiliare n.193 del 6.10.1997, vistata dall'Assessore per le Politiche dell'Urbanistica.

Le osservazioni sono decise come sopra specificato.

La presente delibera, non soggetta a controllo ai sensi dell'art.17, punto 32 della legge 15.5.1997, n.127, sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORAGE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE



20 FEB. 2001