

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 7 GIU. 2002

ADDI' 7 GIU. 2002 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	IANNARIELLO	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIAFAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Adolfo Papi.
.....OMISSIS

ASSENTI: ARACRI - DIONISI - ROBILOTTA - VERZASCHI -

DELIBERAZIONE N° 439

OGGETTO: Comune di LATINA
Modifica e integrazione degli art.7 e 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG
(deliberazione consiliare n.203 del 19.12.1994) Approvazione



1

LA GIUNTA REGIONALE
Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

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;

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;

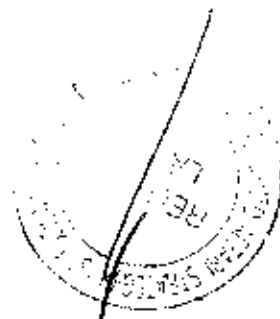
CHE con deliberazione consiliare n.203 del 19.12.1994, esecutiva a norma di legge, il Comune di Latina ha adottato la variante al P.R.G. finalizzata alla modifica ed integrazione degli articoli 7 e 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. così come riportati nello stesso atto consiliare;

CHE la stessa variante è stata pubblicata all'Albo Pretorio, previa inserzione del relativo avviso sul Foglio Annunzi legali della Provincia di Latina n.20 del 21.3.1995 per il periodo di 30 giorni consecutivi;

CHE durante tale periodo e nei 30 giorni successivi sono state presentate le seguenti osservazioni avverso le adottate previsioni normative: 1) Lega Ambiente - A.N.G.A. - WWF - Movimento Giovanile Coldiretti - L'Altra Italia Ambiente; 2) Giuseppe Machera; 3) Prospero Prestianna; 4) Mario Machera; 5) Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Latina; 6) Confagricoltura (Associazione Provinciale degli imprenditori Agricoli di Latina); 7) Associazione Insieme per Crescere - Borgo Grappa; 8) Il Comitato dei Borghi (Remo Muraro e altri); 9) Pietro Giovanetti; 10) Antonio Machera; 11) Giuliana Lodi; 12) Angelo Patané; 13) Alceo Campani e Alfredo Campani; 14) Angelo Galatà;

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.203 del 19.12.1994; Avviso di deposito; Manifesto; Foglio Annunzi Legali della provincia di Latina n.20 del 21.3.1995; attestazione di avvenuta pubblicazione; registro protocollo delle osservazioni pervenute; N.14 osservazioni; Deliberazione consiliare n.108 del 18.10.1995 di controdeduzioni alle osservazioni;



CONSIDERATO che gli atti inviati sono stati sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1^a Sezione che con voto n.416/4, nella seduta del 26.2.2000 ha ritenuto la normativa proposta dal Comune meritevole di approvazione con stralci, modifiche e integrazioni indicate nel voto medesimo, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge 765/67;

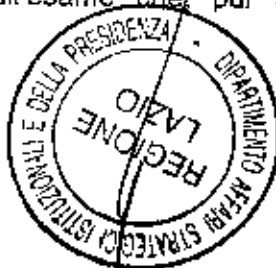
CHE le modifiche e le integrazioni proposte, introducibili d'ufficio nel testo normativo adottato sono state comunicate al Comune di Latina con nota n.6112, in data 9.5.2000, ai sensi e per gli effetti dell'art.3 della legge 765/67;

CHE con Deliberazione n.44/2000, in data 29.06.2000 il Consiglio Comunale ha preso atto del citato voto del Comitato Tecnico Consultivo regionale senza proporre alcuna controdeduzione ed ha rielaborato, in allegato a detta deliberazione, il testo degli articoli 7 e 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. oggetto della variante;

CHE In sede di esame della suddetta deliberazione, tuttavia, gli uffici dell'Area 13/E hanno ritenuto necessarie alcune precisazioni da parte del C.T.C.R. 1^a Sezione in ordine all'articolato del testo degli artt.7 e 10 sopra riportati proponendo, con la nota n.8136 del 2.10.2000:

1. *La limitazione alle sole opere pubbliche o gestite da Enti pubblici della possibilità di realizzazione delle relative attrezzature in zona H rurale e previste dall'art.7, e quindi con esclusione delle opere di interesse pubblico atteso che queste ultime, pur se finalizzate ad attività di interesse generale, ricomprendono una serie di attrezzature realizzabili indifferente da enti pubblici o privati, alle quali non è attribuibile il carattere propriamente pubblico che può motivare l'eccezionalità della norma derogatoria dell'uso agricolo dei terreni interessati;*
2. *L'inclusione della norma di cui sopra nel testo dell'art.10 - Zona H - rurale anziché nell'art.7 come previsto riguardando la stessa norma una disciplina in deroga alle specifiche utilizzazioni delle zone rurali.*
3. *La soppressione dal primo comma della norma di cui trattasi del termine "prescritto" relativo all'indice di 0,03 mc/mq applicabile nel caso di specie in quanto la misura di detto indice per le zone rurali non è prevista dal vigente PRG essendo stata ritenuta compresa nella parte della norma stralciata nell'occasione della sua approvazione.*

CONSIDERATO, in merito alle descritte proposte che il Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1^a Sezione, con voto n.435/3 in data 19.10.2000, ha ritenuto ammissibile sotto il profilo procedimentale la modifica della norma all'esame che, pur se sostanzialmente



reiterativa di analoga disposizione contenuta nel testo normativo in vigore, è stata adottata in variante e in merito al punto 1) della proposta dell'Area 13/E ha ritenuto accoglibile l'emendamento, motivato dall'esigenza di evitare una eccessiva compromissione delle zone classificate rurali con utilizzazioni improprie rispetto a tale specifica destinazione di PRG, limitando, tuttavia, la possibilità di realizzazione di attrezzature di servizio alle sole opere pubbliche da eseguire e gestire da Enti pubblici con esclusione, quindi, delle opere da attuare da soggetti diversi per poi affidarne la gestione, con varie modalità, agli Enti pubblici;

CHE riguardo al punto 2 di cui sopra il C.T.C.R., con il voto 435/3-2000, ha ritenuto opportuno l'inserimento della norma nel testo dell'art.10 - Zona H - rurale, anziché nell'art.7 come previsto, per il conseguimento di una completa ed omogenea articolazione della normativa di PRG per ciascuna delle specifiche destinazioni urbanistiche regolamentate;

CHE infine, è stata ritenuta corretta sotto l'aspetto formale, la soppressione dal primo comma della norma all'esame del termine "prescritto" non trovando detto termine alcuna corrispondenza con le disposizioni normative del vigente PRG;

VISTA la nota 11.1.2001, n.410 con la quale il Dipartimento Urbanistica e Casa ha comunicato al Comune di Latina le ulteriori modifiche introdotte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1^a Sezione con il su menzionato voto n.435/3 del 19.10.2000, con invito ad adottare le proprie controdeduzioni ai sensi dell'art.3 della legge 6.8.1967, n.765;

CONSIDERATO che a norma dell'art. 15, 3° comma della legge regionale 8.11.1977, n.43 "Qualora le controdeduzioni comunali previste dagli artt. 3 e 12 della legge 6 agosto 1967, n. 765, non vengano formulate e trasmesse alla Regione entro i termini previsti dagli articoli stessi, le modifiche proposte si intendono accettate dal Comune interessato";

RILEVATO che a tutt'oggi il Comune nulla ha comunicato al riguardo e che, pertanto, le ulteriori modifiche proposte con il voto 435/3 -2000 si intendono accettate;

RITENUTO, pertanto, di condividere e fare proprio il voto del C.T.C.R. 1^a Sezione n.416/4 del 24.2.2000, con gli emendamenti di cui al voto 435/3 del 19.10.2000;

RITENUTO, altresì, di fare proprie anche le proposte formulate dallo stesso consesso in ordine alle osservazioni presentate avverso la variante di cui trattasi che vengono pertanto così decise:

- Sono respinte in conformità alle relative controdeduzioni comunali le seguenti osservazioni:
1) Lega Ambiente - A.N.G.A. - WWF - Movimento Giovanile Coldiretti - L'Altra Italia Ambiente; 2) Giuseppe Machera; 3) Prospero Prestianna; 4) Mario Machera; 5) Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Latina; 9) Pietro Giovanetti; 10) Antonio Machera; 11) Giuliana Lodi; 12) Angelo Patanè; 13) Alceo Campani e Alfredo Campani; 14) Angelo Galatà.
- Sono respinte in difformità dalle controdeduzioni comunali in quanto in contrasto con la legislazione vigente e non pertinenti con riferimento ai contenuti della variante le



osservazioni: 7) Associazione Insieme per Crescere – Borgo Grappa e 8) Il Comitato dei Borghi (Remo Muraro e altri);

- E' parzialmente accolta in difformità al contenuto della variante adottata nel senso di sostituire la frase "pari a 5 volte" contenuta nel paragrafo 5 dell'art.10 delle N.T.A. della variante adottata con la frase "pari a 10 volte" l'osservazione n.6) Confagricoltura (Associazione Provinciale degli imprenditori Agricoli di Latina;

RITENUTO, per conseguenza, che la modifica dell'art.7 delle N.T.A. del PRG, oggetto della variante in argomento, va eliminata dal testo dello stesso articolo ed inserita all'ultimo comma dell'art.10 relativo alla disciplina attuativa delle Zone H – rurali con le coerenti modifiche rispetto al testo rielaborato dal Comune di Latina in accoglimento alle modifiche d'ufficio proposte con il voto del CTCR 416/4 del 24.2.2000, in sede di controdeduzione, il cui primo comma è così espresso: "E' confermata la possibilità di realizzazione di opere pubbliche in Zona H – rurale alle quali siano asservite aree in misura tale da non superare con la densità fondiaria, l'indice di 0,03 mc/mq.

CHE il resto della norma è invariato.

RITENUTO che il testo degli articoli 7 e 10 delle N.T.A. del P.R.G. oggetto della presente variante, alla luce delle suesposte considerazioni, risulta così formulato:

ARTICOLO 7

(Resta confermato il testo secondo le vigenti norme del P.R.G.)

ARTICOLO 10

ZONA H - RURALE

Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina.

In tale zona è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza e di manufatti e impianti connessi all'attività agricola da parte di chiunque, persona fisica o giuridica, abbia titolo e presenti contestualmente un preciso Piano che vincoli a funzione agricola il fondo. Detto piano dovrà essere accompagnato da una relazione tecnica agro-economica, sottoscritta con firma autenticata ai sensi di legge da un tecnico all'uopo abilitato, che riporti le modalità ed i tempi di utilizzazione del fondo e formulato per un periodo temporale minimo di anni cinque.

Nell'ipotesi che gli interventi previsti nel piano di utilizzazione agricola non siano attuati, per tutto o in parte, le opere edilizie eventualmente realizzate saranno considerate difformi dal progetto approvato e conseguentemente considerate abusive.

Qualora il concessionario dichiari che il piano di utilizzazione agricola, per motivi indipendenti dalla sua volontà, non è attuabile in tutto o in parte, il Comune concederà un nuovo termine, scaduto il quale le opere eventualmente realizzate saranno considerate abusive.

Nel caso di alienazione di un terreno con una concessione edilizia rilasciata sulla base della presente norma, l'atto di vendita dovrà prevedere che l'acquirente subentra negli obblighi assunti dal titolare della concessione stessa.

Le concessioni di che trattasi sono rilasciate previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale in cui i concessionari si impegnano per se e per i loro aventi causa, oltre a quanto previsto nel successivo comma 4° ad utilizzare il fondo di pertinenza del fabbricato per fini agricoli. Nello stesso atto d'obbligo saranno previste le sanzioni per il mancato adempimento degli impegni assunti.

Gli atti sono trascritti a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Sono esonerati dalla presentazione del Piano gli Imprenditori Agricoli a titolo principale, come definiti dalle vigenti disposizioni di legge. Sono altresì consentiti, sull'esistente, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento secondo le presenti norme.

La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente:

EDIFICI RESIDENZIALI

Lotto minimo:	mq	20.000
I.F.:		0.02 mc/mq
Distanza minima dai confini:	m	15.00
N. max piani fuori terra:	n.	2
H max:	m	7.50 alla linea di gronda

Sono consentiti edifici di tipo unifamiliare;

Possono essere realizzate anche residenze plurifamiliari, costituenti comunque un unico organismo edilizio, purché necessarie al fabbisogno del titolare

Destinazioni d'uso eventuale piano seminterrato: garage, cantina, deposito al servizio della residenza, locali tecnici.

Sono vietate le costruzioni al primo piano realizzate su piano terra in "pilotis"

Il concessionario potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 10 volte l'area di sedime del fabbricato stesso.

NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI:

Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile.

Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico"

Superficie max dei balconi e dei porticati pari al 30 % della superficie lorda coperta, per singolo piano.

Tutte le costruzioni residenziali devono essere ubicate entro la fascia di ml. 50.00 dal limite della fascia di rispetto della viabilità (di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 ed al nuovo Codice della Strada).

EDIFICI NON RESIDENZIALI NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

Lotto minimo: mq 20.000
I.F. = 0.05 mc./mq. in aggiunta allo 0.02 detto
Distanza minima dai confini: m 15.00
e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda.
H max: m 7.50
alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura
ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie,
ciminiere e volumi tecnologici;
Distanza minima dagli edifici residenziali: m 15.00
senza alcuna distanza minima tra attrezzature agricole.
Sono consentite tettoie su pilastri, aperte almeno su due lati,
con una SC max = 1% della superficie di proprietà.

Destinazioni d'uso consentite:

stalle, porcilaie, silos, granai, fienili, magazzini, depositi, forni, rimesse per macchine ed attrezzi, celle frigorifere, centrali termiche, attrezzature tecnologiche e ambienti per l'immagazzinamento dei prodotti agricoli locali e dello stesso fondo, locale per attività gestionale dell'azienda spogliatoi, locali mensa aziendale, servizi igienici, ecc.

NORMATIVA GENERALE

PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI E PER QUELLI NON RESIDENZIALI:

L'area di proprietà, costituente il lotto minimo da asservire alla costruzione con atto d'obbligo registrato e trascritto, deve essere continua e compatta, salvo i casi di separazione dovuti a stradoni poderali e/o consorziati, a fossi o canali e/o canalette consorziali.

L'area da vincolare non può comunque essere inferiore al lotto minimo, indipendentemente dalla cubatura da realizzare.

Gli atti d'obbligo, con i quali vengono asservite le aree, devono impedire la frazionabilità, l'alienabilità ed il trasferimento delle stesse disgiuntamente dalle costruzioni a cui sono asservite, fatti salvi i casi previsti dalla legge.

Oltre che all'area asservita anche alla destinazione d'uso; tali atti dovranno prevedere una durata ed efficacia minima di anni 20 (venti). Revoche o modifiche di tali atti dovranno preliminarmente acquisire il parere del Consiglio Comunale.

Si prende atto dell'annullamento effettuato dalla Regione Lazio della previsione di P.R.G. relativa all'asse viario civile industriale del Consorzio A.S.I. Roma - Latina, con deliberazione del consiglio Regionale 12.02.1987 n. 321 (BURL 20.05.1987 n. 14); pertanto in dette zone, pure in presenza del grafico di P.R.G. potranno essere assentite le richieste di concessioni edilizie conformi alla presente normativa.

Parimenti si prende atto della non avvenuta attuazione entro i termini di cui alla legge 1187/68 art. 2, della viabilità nelle zone in oggetti, prevista dal P.R.G.

CASI PARTICOLARI PER I QUALI È CONSENTITA LA CONCESSIONE DI EVENTUALI DEROGHE

E' consentita la concessione di eventuali deroghe alle precedenti normative nei casi in cui si dimostri:

- a) nel caso di costruzione residenziale, la impossibilità di ubicarla all'interno della fascia di ml. 50.00;*
- b) In quei casi in cui, con precedenti costruzioni residenziali e non, non si è utilizzata tutta la cubatura realizzabile con l'indice max di 0.02 mc./mq. per residenza e 0.05 per annessi agricoli.*

NORMATIVA SPECIFICA PER GLI INTERVENTI EDILIZI SUI PODERI EX ONC, SUI PODERI EX UAS, E SUI CASALI DI BONIFICA E DI PRE-BONIFICA IN GENERE.

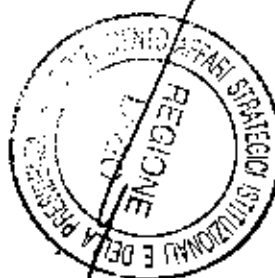
E' consentito l'uso residenziale, dei poderi e dei casali di bonifica e prebonifica, esteso all'intero manufatto (stalle adiacenti comprese), indipendentemente dalla superficie del lotto su cui essi insistono.

E' consentito altresì ripristinare i volumi di progetto originale, i cosiddetti rustici minori, quali forno, fienile, pollaio, porcilaia, w.c., ecc.

Il nucleo poderale va conservato nei suoi volumi e nelle sue caratteristiche dimensionali e architettoniche esterne di progetto originario, compreso i particolari costruttivi, le colorazioni esterne, il tipo di infissi esterni, ecc.

Eventuali modifiche delle aperture nei prospetti sono consentite nei casi in cui non venga alterata l'unitarietà del prospetto.

Non sono ammessi ampliamenti e/o sopraelevazioni, né è permessa la divisione in 2 o più unità immobiliari, è però consentito anche in presenza di lotto inferiore al minimo il cambio di destinazione d'uso delle stalle adiacenti, non più utilizzate come tali, in abitazioni collegate in unica unità immobiliare con il resto del podere.



Nel caso di manufatti fatiscenti, è permesso il restauro e la ristrutturazione dei medesimi nella stessa posizione, secondo i prospetti del progetto originario documentato.

Non è permessa la demolizione per la realizzazione di manufatti diversi da quelli demoliti.

NORMATIVA SPECIFICA PER LE RECINZIONI

Sono altresì previste in zona H opere di recinzione dei lotti di proprietà così regolamentate:

- per lotti inferiori a mq. 20.000 sono ammesse recinzioni con sostegni verticali (legno, c.a.v., acciaio zincato, ecc) e rete metallica altezza max 1.80;
- per i lotti edificati anche inferiori a mq. 20.000 e per lotti superiori a mq. 20.000 anche ineditati, sono ammesse recinzioni in muratura e materiale trasparente con un rapporto pieno / vuoto max 1/1 ed un'altezza max di ml. 1.80 con arretramenti in corrispondenza degli accessi carrabili non inferiori alla larghezza dell'accesso stesso, dette recinzioni in corrispondenza degli accessi pedonali possono prevedere pensiline non superiori ad un'altezza max di ml. 2.50 e aggetti di ml. 1.50 per parte sui quattro lati del cancello stesso.

La costruzione delle nuove recinzioni, sul fronte strada, va comunque eseguita nel rispetto delle distanze fissate dal nuovo codice della strada (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche).

B) Di revocare la seguente deliberazione Consiliare: la n. 96 del 16.12.1976

C) Di impegnare il Consiglio Comunale in fase di revisione del P.R.G., ad individuare:

- 1 nelle aree di espansione dell'aggregato urbano, zone di completamente recupero edilizio;
- 2 nelle aree agricole, zone da assoggettare a vincolo di rispetto ambientale;
- 3 nelle aree a ridosso della marina, zone per Attrezzature di Servizio.

E' confermata la possibilità di realizzazione di attrezzature pubbliche in zona H - Rurale, alle quali siano asservite aree in misura tale da non superare, con la densità fondiaria, l'indice di 0,03 mc/mq.

Ogni istanza dovrà essere sottoposta al parere di ammissibilità da parte del Consiglio Comunale per il riconoscimento qualificato della rispondenza dell'opera ai fini perseguiti dall'Amministrazione Pubblica.

NORMATIVA EDILIZIA:

lotto minimo	Ha	2.00.00
l.f.f.	mc/mq	0,03
H max in gronda	m	7,50
H max al colmo	m	9,50

Rapporto di copertura tra la superficie dei fabbricati e degli impianti, con annessi servizi e superficie del lotto: non superiore al 10%

Obbligo di piantumazione a bosco per una superficie pari ad almeno il 30% della superficie del lotto e con un indice minimo di una pianta ogni 100 mq

Deve essere previsto, per ogni insediamento, anche al di fuori del lotto minimo prescritto, un'area da destinare a parcheggio in conformità alle norme vigenti.

In deroga a quanto sopra è consentito l'insediamento di ATTREZZATURE DI SERVIZIO per la distribuzione dei carburanti per autotrazione, con un indice massimo fondiario di 0,05 mc/mq

DELIBERA

Con le integrazioni, le modifiche e gli stralci contenuti nei voti del Comitato Tecnico Consultivo Regionale n.416/4 del 22.2.2000 e n.435/3 del 19.10.2000, è approvata nella stesura sopra riportata la variante e l'integrazione degli artt.7 e 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG adottata dal Comune di Latina con deliberazione consiliare n.203 del 19.12.1994.

Le osservazioni sono decise come sopra specificato.

Sono visti dal Direttore del Dipartimento Urbanistica e Casa i seguenti atti:

- Delibera consiliare n.203 del 19.12.1994 di adozione della variante normativa con la trascrizione delle proposte di modifica degli articoli 7 e 10;
- Delibera consiliare n.108 del 18.10.1995 di controdeduzione alle osservazioni presentate a seguito del deposito degli atti in libera visione al pubblico.
- Delibera consiliare n.44 del 29.6.2000 di controdeduzione alle proposte di modifica ai testi adottati contenute nel voto del C.T.C.R., 1^a Sezione, n.416/4 del 22.2.2000.

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Dott. Adolfo Papi

11 GIU. 2002