



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18/01/2008

=====

ADDI' 18/01/2008 NELLA SRDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSTI' COMPOSTA:

| | | | | | |
|------------|-------------|------------|-------------|------------|-----------|
| MARRAZZO | Pietro | Presidente | FICHERA | Daniele | Assessore |
| | | Vice | | | |
| POMPIII | Massimo | Presidente | MANCONI | Claudio | " |
| ASTORRE | Bruno | Assessore | MICHIANGELI | Mario | " |
| BATTAGLIA | Augusto | " | NIERI | Luigi | " |
| CODDOTELE | Anna Salome | " | ROBANO | Giulia | " |
| COSTA | Silvia | " | TIBALDI | Alessandra | " |
| DALIA | Francesco | " | VALENTINI | Daniela | " |
| DE ANGELIS | Francesco | " | ZARATTI | Filiberto | " |
| DI STEFANO | Marco | " | | | |

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: COSTA - DALIA - TIBALDI - ZARATTE

DELIBERAZIONE N. 10

Oggetto:

Comune di Anagni (Fr). Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. artt. 24, 26 e 27 adottata con D.C.C. n. 26 del 08.04.2002. - Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. artt. 25 e 27 adottata con D.C.C. n. 27 del 08.04.2002. Approvazione.





10 18 GEN. 2008 lu

Oggetto: Comune di Anagni (Fr).

- Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. artt. 24, 26 e 27 adottata con D.C.C. n. 26 del 08.04.2002.
- Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. artt. 25 e 27 adottata con D.C.C. n. 27 del 08.04.2002.

Approvazione.

**La Giunta Regionale
Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica**

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;

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

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e s.m.i.;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e s.m.i.;

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e s.m.i.;

Premesso che il Comune di Anagni (Fr) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 2525 del 11.07.1975;

Vista la deliberazione consiliare n. 26 del 08.04.2002 con la quale il Comune di Anagni (Fr) ha adottato la Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. relativamente agli articoli nn. 24, 26 e 27;

Vista la deliberazione consiliare n. 27 del 08.04.2002 con la quale il Comune di Anagni (Fr) ha adottato la Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. relativamente agli articoli nn. 25 e 27;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, avverso entrambe le varianti non sono state presentate osservazioni;

Rilevato che gli atti relativi alle Varianti 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 voti n. 97/2 e n. 97/3 del 15.09.2005 relativi rispettivamente alla variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. artt. 24, 26 e 27 adottata con D.C.C. n. 26 del 08.04.2002 ed alla variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. artt. 25 e 27 adottata con D.C.C. n. 27 del 08.04.2002, allegati alla presente delibera di cui costituiscono parte integrante quali **Allegato A e B**, ha ritenuto che le suddette varianti siano meritevoli di approvazione con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Considerato che il testo dell'art. 27 delle NTA di PRG, adottato con D.C.C. n. 26/2006 ed esaminato con voto n. 97/2 del 15.09.05, recita come segue:

Art. 27 - Abrogazione di norme.

Tutte le norme contenute nel vigente Regolamento Edilizio e nelle N.T.A. del Piano Regolatore che dovessero risultare in contrasto con quanto disciplinato dal precedente articolo 25 si devono intendere abrogate.



10 18 GEN. 2008 *leg*

Che il testo dell'art. 27 delle NTA di PRG, adottato con D.C.C. n. 27/2007 ed esaminato con voto n. 97/3 del 15.09.05, recita come segue:

Art. 27 - Abrogazione di norme.

Tutte le norme contenute nel vigente Regolamento Edilizio e nelle N.T.A. del Piano Regolatore che dovessero risultare in contrasto con quanto disciplinato dai precedenti articoli 24 e 26, si devono intendere abrogate.

Atteso che appare opportuno, per una più chiara lettura delle Norme Tecniche di Attuazione, accorpate all'interno del medesimo art. 27 il contenuto, adottato con entrambe le citate deliberazioni consiliari, come di seguito riportato:

Art. 27 - Abrogazione di norme.

Tutte le norme contenute nel vigente Regolamento Edilizio e nelle N.T.A. del Piano Regolatore che dovessero risultare in contrasto con quanto disciplinato dai precedenti articoli 24, 25 e 26, si devono intendere abrogate.

Viste le note n. 108981 del 04.07.2006 e n. 108997 del 04.07.2006 con le quali il C.R.p.T. ha inviato al Comune di Anagni (Fr) le modifiche proposte con i succitati voti n. 97/2 e 97/3 invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della legge 765/67;

Atteso, altresì, che, trascorsi i 90 gg. per l'adozione del suddetto provvedimento nulla è pervenuto a questa Regione, le modifiche proposte, ai sensi del citato art. 3 della 765/1967, si intendono accettate dal Comune interessato;

Ritenuto di condividere e fare propri i predetti voti del C.R.p.T. che si allegano alla presente delibera (**Allegato A e B**) di cui costituiscono parte integrante;

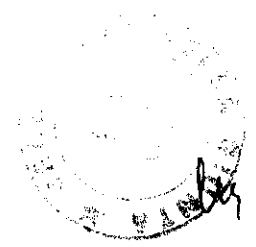
Ritenuto, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

di approvare, secondo i motivi e con le modifiche di cui ai voti n. 97/2 e n. 97/3 del 15.09.2005 del Comitato Regionale per il Territorio, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali **Allegato A** ed **Allegato B**:

- la Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. relativamente agli artt. 24 e 26, adottata dal Comune di Anagni (Fr) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 08.04.2002;
- la Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. relativamente all'art. 25, adottata dal Comune di Anagni (Fr) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 08.04.2002;
- la Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. relativamente all'art. 27, adottato dal Comune di Anagni (Fr) con entrambe le deliberazioni citate, così come meglio esplicitato nelle premesse del presente atto.





10 18 GEN. 2008 *ll*

Gli Allegati A e B e le delibere consiliari di adozione n. 26/02 e n. 27/02, contenenti le norme variate, sono vistati dal Dirigente dell'Area 2B.06 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

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



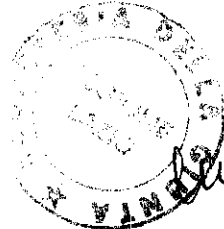
Allegato A



Allegato B

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

23 GEN 2008





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Direttore
(Arch. Benvenuto Cinardi)

ALLEGATO A

Voto n. 97/2 del 15/09/2005

COMMISSIONE RELATRICE

arch. Angelo Rubano

arch. Orazio Campo

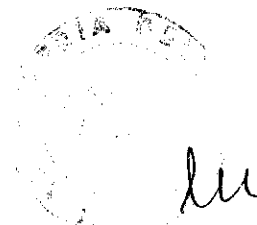
ALLEG. alla DELIB. N. 10
DEL 18 GEN. 2008

Oggetto: Comune di Anagni

Del. C.C. n. 26 del 08.04.2002

Variante N.T.A. del PRG vigente, artt. 24, 26 e 27.

Proposta di Parere



Con nota 6835 del 15 ottobre 2002, acquisita agli atti del Dipartimento Urbanistica e Casa in data 23 ottobre 2002, prot. n. 23185, l'A.C. di Anagni ha trasmesso, ai sensi della L. 1150/42, l'istanza per l'approvazione della Variante alle N.T.A. del P.R.G., limitatamente alla aggiunta degli artt. 24, 26 e 27, alla Parte Prima - Norme Generali.

Ad essa venivano allegati i seguenti Atti:

- Delibera integrale con gli estremi dell'avvenuto deposito e pubblicazione senza opposizione;
- Copia manifesto;
- Copia articoli di stampa;
- Relazione della Segreteria generale sulla mancanza di qualsiasi osservazione commessa alla pubblicazione dell'atto deliberativo durante il periodo di deposito e pubblicazione e nei trenta giorni successivi.

In particolare, le norme Norme Tecniche integrative proposte non comportano variazione alle destinazioni d'uso e dei parametri di edificabilità sulla base delle zonizzazioni attuali del vigente PRG.

Il testo proposto dal Comune di Anagni è il seguente:

ART. 24 - demolizione e ricostruzione di edifici

I volumi di edifici di cui al comma successivo, insistenti su lotti dello stesso proprietario alla data del 31/12/01, possono essere demoliti e ricostruiti in forma aggregata (accorpamento) in qualunque parte del lotto idoneo all'edificazione per natura del suolo, assenza di vincoli e distanza dai confini, nei limiti delle norme di P.R.G., ad eccezione di quelli volumetrici.

Possono formare oggetto di accorpamento unicamente le costruzioni insistenti sullo stesso fondo (particella catastale) o su più fondi (particelle catastali) dello stesso



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

proprietario contigui ed adiacenti, non separati da proprietà terze.

In deroga al comma precedente, nel solo caso di due lotti risultanti da frazionamento per esecuzione di strade o di altre opere pubbliche, è ammesso l'accorpamento dei volumi sul lotto di maggiore estensione. La norma si applica anche per strade e frazionamenti già eseguiti.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale di asservimento del terreno di pertinenza alla costruzione.

I lotti oggetto del presente articolo, come conformati alla data di adozione del provvedimento, non possono essere frazionati.

Alla data del 31/12/01 si intendono acquisite le relazioni di fatto esistenti fra costruzioni e terre appartenenti allo stesso proprietario, sia nel caso essi siano riportati in catasto con lo stesso numero di mappa, ed uno o più subalterni, sia nel caso l'edificio, avente proprio numero di mappa, sia contenuti in tutto o in parte, in un terreno dello stesso proprietario dell'edificio, avente numero di mappa diversi. Il lotto pertinenziale della costruzione è costituito, oltre all'area di sedime della costruzione stessa, tutte le particelle che a far data al 31.12.2001 appartengono alla medesima proprietà catastale. Possono essere accorpati i volumi provenienti da acquisto fatto successivamente alla data di adozione del 31/12/01 purché tale acquisto sia stato effettuato unitariamente per la costruzione ed il lotto pertinenziale come sopra definito. L'eventuale separazione, per acquisto, successione o altre forme trasferimento del diritto di proprietà, fra costruzione e lotto pertinenziale, non consente l'accorpamento dei volumi, come previsto dalla presente norma.

Sono accorpabili, nel rispetto delle norme igieniche e di REC, tutti i volumi aventi destinazione residenziali, non residenziali, tecnici, senza mutamento di destinazione d'uso degli stessi. E' consentito il cambio di destinazione d'uso nei limiti consentiti dalla normativa delle zone di P.R.G., con riferimento agli indici di fabbricabilità e destinazioni d'uso previsti dallo strumento urbanistico. E' consentito l'incremento delle cubature esistenti, nei limiti del 20%, per l'integrazione di servizi igienici, o per ampliamento di edifici unifamiliari la cui superficie utile risulta inferiore a Mq 90,00 previo pagamento degli oneri concessori.

Nella ricostruzione i fabbricati debbono rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade previste dalle N.T.A..

Sono oggetto della presente normativa, e quindi ammissibili a demolizione e ricostruzione in forma aggregata, tutti i volumi:

preesistenti all'anno 1975, esterni alla perimetrazione urbana;

Realizzati a seguito di licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria;

Sanati ex art. 13 L.47/85 e art.39 L.724/94;

Il calcolo dei volumi preesistenti e di progetto deve essere effettuato con i criteri omogenei per entrambe le condizioni (volume esistente-volume di progetto), di cui al successivo art 26. Qualora nell'approvazione di progetti di opere pubbliche la cui realizzazione comporti la demolizione di edifici preesistenti, la demolizione e ricostruzione degli stessi edifici in altro sito, potrà essere disposta dal Consiglio Comunale.

In tal caso il progetto di opere pubbliche dovrà contenere, con specifico elaborato non costitutivo degli elaborati previsti dalla L. 109/94 e successive modifiche ed integrazioni, l'esatta previsione delle demolizioni e ricostruzioni.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ART. 26 - Calcolo del volume

1. Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzato fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici; sono volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, cabine elettriche ed impianti di misurazione elettrica, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. Possono essere considerati "volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, e ad esclusione del centro storico i volumi occorrenti per contenere il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione, i volumi necessari a contenere impianti di riscaldamento e/o di condizionamento.
3. Per i soli edifici esistenti, in caso di adeguamento alla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, il volume del vano corsa ascensore aggiunto viene considerato "volume tecnico" e quindi non computato nel volume edificabile per l'aspetto urbanistico-edilizio.
4. Detti volumi non potranno subire modifiche di destinazione d'uso, che risulterà da atto unilaterale d'obbligo trascritto.
5. stenditoi coperti, i bucatari, i locali di sgombero.
6. I locali completamente o parzialmente interrati a qualunque uso destinati, privi di edificazione soprastante, debbono essere conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile secondo le norme urbanistiche vigenti e quindi sottoposti a verifica di conformità delle norme urbanistico-edilizie, salvo le previsioni di cui alla L. 122/89, dovranno essere comunque rispettati i distacchi dalle proprietà confinanti come da norme vigenti.
7. I locali interrati, che secondo la circolare regionale 6249 del 16.11.1972 non sono computabili in cubatura, ma che dispongono di una volumetria superiore a quella della costruzione fuori terra afferente, debbono essere conteggiati ai fini della cubatura consentita, soltanto per la parte eccedente detta cubatura.
8. La superficie degli interrati non può eccedere il doppio della superficie del piano terra.
9. Sono esclusi dal conteggio, ai fini del rispetto delle norme urbanistiche
 - i sottotetti, intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza massima utile interna non superiore a ml 2,20. La predetta altezza non può essere ottenuta mediante controsoffittature o rialzo del pavimento di calpestio del locale sottotetto eccedente i 10 cm. di altezza, o tramite altre soluzioni tecniche rimovibili e che non costituiscano elementi strutturali risultanti dai progetti approvati dalla competente Autorità in materia di sicurezza antisismica.
 - i volumi o locali tecnici come sopra definiti e nei limiti suindicati;
 - i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale, nei limiti fissati dal vigente R.E.C o dalle N.T.A. del P.R.G.. I volumi degli edifici debbono comunque computarsi rispetto alla superficie del terreno circostante dopo la sua sistemazione secondo il



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

progetto approvato.

- sono altresì esclusi dal computo della cubatura o delle superfici, i volumi o le superfici relative ai locali del tutto interrati, se destinati a : cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento a servizio di sovrastanti edifici. Qualora siano destinati a fini diversi, (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura o superficie. La superficie dei locali interrati può eccedere il doppio della superficie del piano terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della L. 122/1989.
- 10. Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura, quando questa sia composta da pareti verticali (non inclinate) per l'altezza del piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti dei piani superiore ed inferiore, nel caso essi costituiscano piani orizzontali.
- 11. Nel caso di copertura a tetto sovrapposto a solaio piano, l'altezza viene misurata dal calpestio del piano inferiore all'estradosso del solaio piano superiore, senza considerare, per quanto sopra, il livello delle linee di gronda.

Art. 27 - Abrogazione di norme.

Tutte le norme contenute nel vigente Regolamento Edilizio e nelle N.T.A. del Piano Regolatore che dovessero risultare in contrasto con quanto disciplinato dai precedenti articoli 24 e 26, si devono intendere abrogate.

2. Di dare atto che l'entrata in vigore delle su esposte norme di variazione alle N.T.A. sarà subordinata all'approvazione da parte della Regione Lazio.

OSSERVAZIONI

Non sono pervenute osservazioni.

Modifiche alle N.T.

Il testo delle norme di attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale, pur se predisposte in forma chiara, sono da integrare o modificare sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi sia per migliorare l'attuazione del PRG onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio

Tali modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 agosto 1967 n. 865 sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché al miglioramento dell'efficacia della norma in sede di rilascio degli atti autorizzativi da parte dell'A.C..

Relativamente all'art. 24 - demolizione e ricostruzione di edifici, è da tener conto che tale categoria di interventi è recepita dall'art. 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come modificato ed integrato dall'art. 1, lettera a), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301 ed è oggetto della Circolare Min. Infrastrutture e Trasporti 7 agosto 2003, n. 4174.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Pertanto, si propone la riformulazione dell'art. 24 con il seguente testo:

ART. 24 - demolizione e ricostruzione di edifici

agli edifici oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione si applicano le disposizioni dell'art. 1, lettera a), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301.

Relativamente all'art. 26 - Calcolo del volume, le modifiche e le integrazioni tengono conto di quanto segue:

- La modifica al secondo comma, ed al terzo ad esso correlato, tiene conto del fatto che la deroga non è contemplata dalle attuali norme per l'accessibilità ed il superamento delle barriere architettoniche.
- La modifica al comma cinque, incompleto nella proposta, tiene conto di quanto contenuto nella Circolare dell'8/03/1993 n. 148/SP; ad essa sono stati omogeneizzati anche i commi 8,9,10.
- L'integrazione del comma 8 ricomprende la parte terminale del comma 9, che pertanto viene stralciata.
- I commi 10 e 11 sono stati sintetizzati in un unico comma per dare ulteriore chiarezza alle prescrizioni.

Il testo, emendato quindi, è il seguente:

ART. 26 - Calcolo del volume.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzato fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici; sono volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, cabine elettriche ed impianti di misurazione elettrica, ecc.).

Nelle nuove costruzioni possono essere considerati "volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, e ad esclusione del centro storico, i volumi occorrenti per contenere il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione, i volumi necessari a contenere impianti di riscaldamento e/o di condizionamento.

Per i soli edifici esistenti, al riguardo dei volumi tecnici ed ai fini dell'eliminazione delle barriere delle barriere architettoniche, vale la normativa nazionale.

Gli sfenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombero sono considerati volumi tecnici.

I locali completamente o parzialmente interrati a qualunque uso destinati, privi di edificazione soprastante, debbono essere conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile secondo le norme urbanistiche vigenti e quindi sottoposti a verifica di conformità delle norme urbanistico-edilizie, salvo le previsioni di cui alla L. 122/89, dovranno essere comunque rispettati i distacchi dalle proprietà confinanti come da norme vigenti.

I locali interrati, non sono computabili in cubatura. Qualora dispongano di una volumetria superiore a quella della costruzione fuori terra afferente, debbono essere conteggiati ai fini della cubatura consentita, soltanto per la parte eccedente detta cubatura.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

La superficie degli interrati non può eccedere il doppio della superficie del piano terra se non per rispettare lo standard sui parcheggi, ovvero, fatto salvo il rispetto delle distanze, per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della L. 122/1989.

Sono esclusi dal conteggio, ai soli fini del rispetto delle norme urbanistiche:

- i sottotetti non abitabili, intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza massima utile interna non superiore a ml 2,20. La predetta altezza non può essere ottenuta mediante controsoffittature o rialzo del pavimento di calpestio del locale sottotetto eccedente i 10 cm. di altezza, o tramite altre soluzioni tecniche rimovibili e che non costituiscano elementi strutturali risultanti dai progetti approvati dalla competente Autorità in materia di sicurezza antisismica.
- i volumi o locali tecnici come sopra definiti e nei limiti suindicati;
- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale, nei limiti fissati dal vigente R.E.C o dalle N.T.A. del P.R.G.. I volumi degli edifici debbono comunque computarsi rispetto alla superficie del terreno circostante dopo la sua sistemazione secondo il progetto approvato.
- sono altresì esclusi dal computo della cubatura o delle superfici, i volumi o le superfici relative ai locali del tutto interrati, se destinati a: cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento a servizio di sovrastanti edifici. Qualora, siano destinati a fini diversi, (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura o superficie, purché compatibili con la normativa igienico sanitaria.

Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura; qualora si è in presenza di pareti e solai inclinati si tiene conto del volume geometrico. L'altezza da considerare è quella fra il piano di calpestio e l'estradosso del solaio del piano superiore."

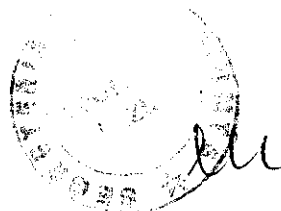
Relativamente all'art. 27 non si hanno rilievi da effettuare.

CONCLUSIONE

Alla luce di quanto sopra si ritiene che si possa esprimere proposta di parere favorevole alla variante in oggetto, con le modifiche sopra riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della l. 765/67.

Il Segretario del C.R.p.T.
(arch. Lucia Zoppi)

Il Presidente del C.R.p.T.
(arch. Paolo Ravaldini)





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Direttore dell'Area
(Arch. Bernardino Ciriani)

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ALLEGATO B

Voto n. 97/3 del 15/09/2005

COMMISSIONE RELATRICE

arch. Angelo Rubano
arch. Orazio Campo

ALLEG. alla DELIB. N. 10
EL 18 GEN. 2008

Oggetto: Comune di Anagni
Del. C.C. n. 27 del 08.04.2002
Variante N.T.A. del PRG vigente, artt. 25 e 27.

Proposta di Parere

Con nota 6836 del 15 ottobre 2002, acquisita agli atti del Dipartimento Urbanistica e Casa in data 23 ottobre 2002, prot. n. 23184, l'A.C. di Anagni ha trasmesso, ai sensi della l. 1150/42, l'istanza per l'approvazione della Variante alle N.T.A. del P.R.G., limitatamente alla aggiunta degli artt. 25 e 27, alla Parte Prima - Norme Generali.

Ad essa venivano allegati i seguenti Atti:

- Delibera integrale con gli estremi dell'avvenuto deposito e pubblicazione senza opposizione;
- Copia manifesto;
- Copia articoli di stampa;
- Relazione della Segreteria generale sulla mancanza di qualsiasi osservazione connessa alla pubblicazione dell'atto deliberativo durante il periodo di deposito e pubblicazione e nei trenta giorni successivi.

Nello specifico delle norme Norme Tecniche integrative proposte, esse non comportano variazione alle destinazioni d'uso e dei parametri di edificabilità sulla base delle zonizzazioni attuali del vigente PRG.

Il testo proposto dal Comune di Anagni è il seguente:

ART 25 - recupero dei sottotetti.

Negli edifici destinati a residenza è consentito il recupero, solo a scopo residenziale, del piano sottotetto esistente.

Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici di cui al comma precedente, urbanisticamente in regola.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, può comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.

All'interno del centro storico non possono essere realizzati interventi tesi alla realizzazione di terrazze, abbaini e lucernari; è consentita esclusivamente l'apertura di finestre zenitali, fatto salvo il parere delle soprintendenze competenti e, comunque, di superficie non superiore ad 1/8 della superficie del pavimento, al netto



delle finestre già esistenti.

Il recupero dei sottotetti è consentito qualora venga assicurata per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di ml 2,40.

Tale altezza deve essere calcolata escludendo le aree la cui altezza risulti inferiore a mi 1,50, lasciando inalterate le cubature esistenti.

Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato.

Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono subordinati al rilascio di concessione edilizia previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge n° 10 del 28 Gennaio 1977, " Norme in materia di edificabilità dei suoli", calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

Art. 27 - Abrogazione di norme.

Tutte le norme contenute nel vigente Regolamento Edilizio e nelle N.T.A. del Piano Regolatore che dovessero risultare in contrasto con quanto disciplinato dal precedente articolo 25, si devono intendere abrogate.

OSSERVAZIONI

Non sono pervenute osservazioni.

MODIFICHE ALLE N.T.

Il testo delle norme di attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale, pur se predisposte in forma chiara, sono da integrare o modificare sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi sia per migliorare l'attuazione del PRG onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio

Tali modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 agosto 1967 n. 865 sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché al miglioramento dell'efficacia della norma in sede di rilascio degli atti autorizzativi da parte dell'A.C.. Esse sono state introdotte tenendo conto di quanto segue:

- La modifica al secondo comma trova fondamento nella necessità di individuare la legittimità degli edifici su cui si interviene.
- La modifica al comma tre è dettata dalla necessità di ampliare la gamma degli interventi ammissibili, pur nel rispetto delle esigenze di tutela e salvaguardia del patrimonio edilizio. Integra il comma quattro, il quale, pertanto, viene stralciato.
- La modifica al comma 5 trova riscontro nella necessità di disporre di standard igienico - sanitari e qualitativi accettabili. Per lo stesso motivo viene stralciato il comma 6.

Il testo, emendato quindi, è il seguente:

ART 25 - recupero dei sottotetti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Negli edifici destinati a residenza è consentito il recupero, solo a scopo residenziale, del piano sottotetto esistente.

Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici di cui al comma precedente, legittimi o con legittimazione ottenuta a mezzo condono edilizio definitivo.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, può comportare l'apertura di lucernari, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione, ad eccezione degli edifici storici ricompresi nella "zona A"; per essi, dove assentibili e compatibili con la tutela e la salvaguardia, sarà necessario acquisire il preventivo parere dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Il recupero dei sottotetti è consentito qualora venga assicurata per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di ml 2,70.

La nuova volumetria così determinata dovrà essere computata all'interno di quella consentibile per le varie zone dello strumento urbanistico vigente e dovrà essere rispettato quanto previsto dalla legge n. 122/1989 in materia di parcheggi.

Al fine di favorire l'accessibilità ed il superamento delle barriere architettoniche si applicano le disposizioni di cui al D.M. LL.PP. n. 236/89.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato.

Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono subordinati al rilascio di concessione edilizia previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge n° 10 del 28 Gennaio 1977, " Norme in materia di edificabilità dei suoli", calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

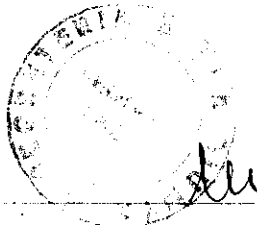
Art. 27 - Abrogazione di norme.

Tutte le norme contenute nel vigente Regolamento Edilizio e nelle N.T.A. del Piano Regolatore che dovessero risultare in contrasto con quanto disciplinato dal precedente articolo 25 si devono intendere abrogate.

CONCLUSIONE

Alla luce di quanto sopra si ritiene che si possa esprimere proposta di parere favorevole alla variante alle Norme tecniche di attuazione in oggetto, con le modifiche sopra riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della l. 765/67

Il Segretario del C.R.p.T
(arch. Lucio Zoppini)



Il Presidente del C.R.p.T
(arch. Paolo Ravaldini)