

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 dicembre 2011, n. 593.

Comune di Cisterna di Latina (LT). Variante Speciale di recupero dei nuclei abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio. Delibere del C.C. n. 26 del 21 maggio 2004 e n. 24 del 28 maggio 2008. 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;

VISTA la legge regionale 5 maggio 1980, n. 28 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 Cisterna di Latina (Lt) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con DGRL n. 893 del 09.03.1976;

VISTA la deliberazione consiliare n. 26 del 21.05.2004 con la quale il Comune di Cisterna di Latina (Lt) ha adottato la Variante Speciale di recupero dei nuclei abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 63 osservazioni nei termini e n. 2 fuori termine, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 15 del 22.03.2005;

RILEVATO che gli atti, relativi alla Variante Speciale 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. 138/4, reso nella seduta del 13.03.2008, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le condizioni e prescrizioni, nel voto stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 49064 del 17.03.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Cisterna di Latina (Lt) copia del suddetto voto n. 138/4 del 13.03.2008, invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la delibera consiliare n. 24 del 28.05.2008, con la quale il Comune di Cisterna di Latina (Lt), ha controdedotto al citato Voto del C.R.p.T n. 138/4/2008, provvedendo, come peraltro prescritto con il voto medesimo, ad adottare nuovi elaborati e tavole planimetriche;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione della sopracitata D.C.C. n. 24/2008, unitamente agli atti ed elaborati alla stessa allegati, sono state presentate ulteriori n. 13 osservazioni nei termini e n. 1 fuori termine, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 5 del 12.02.2009;

VISTO il successivo voto n. 187/2 del 03.02.2011, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato B**, con il quale il più volte richiamato C.R.p.T. ha espresso il parere che la Variante Speciale di recupero dei nuclei abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio possa proseguire il suo iter di approvazione con le modifiche, le condizioni e le prescrizioni di cui ai sopra richiamati allegati A e B;

VISTA la nota n. D2/2A/08/82263 del 20.05.2004 con la quale l'Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale 08 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2A ha espresso, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649 del 18/05/99:

PARERE FAVOREVOLE alla "*Variante Speciale di recupero dei nuclei abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio*", a condizione che si verifichino e si rispettino le seguenti prescrizioni:

- *Siano rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate negli elaborati "Relazione" e "Cartografia" a firma del Geol. Nello Ialongo e dell'Agr. Simonetta Dario;*
- *Qualsiasi ulteriore intervento edificatorio e qualsiasi intervento di recupero sul patrimonio edilizio esistente o effettuato per la riorganizzazione del territorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;*
- *Siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente, con particolare riferimento alle zone del nucleo "Torrecchia" che si trovano all'interno di un impluvio e per le quali si dovrà eseguire un'attenta progettazione per il regolare deflusso e smaltimento delle acque meteoriche;*
- *Per qualsiasi ulteriore intervento edificatorio e qualsiasi intervento di recupero sul patrimonio edilizio esistente o effettuato per la riorganizzazione del territorio il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi in posto, omogenei o costituiti da un unico litotipo, ed inoltre siano escluse*

- tassativamente impostazioni fondazionali su terreni di riporto o su strati superficiali alterati o dalle caratteristiche meccaniche scadenti;*
- *Sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento delle acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione delle acque nel terreno;*
 - *Nel nucleo denominato "Piano Rosso", sia progettato e realizzato un adeguato sistema fognario che tenga conto dell'alto rischio di inquinamento della falda idrica sottostante;*
 - *La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni ed in particolare:*
 - *Legge n. 64 del 02/02/1974;*
 - *D.M. Min. LL.PP. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" con particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;*
 - *Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317 e Circ. Regione Lazio del 11/09/1982 n. 2950;*
 - *D.G.R.L. n. 2649 del 18/05/1999;*
 - *Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali ed in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni;*
 - *Circ. Min. LL.PP. del 24/09/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988;*
 - *D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
 - *D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";*
 - *Circ. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996;*
 - *Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 04 giugno 2003;*
 - *D.G.R.L. n. 766 del 01/08/2003;*

PARERE NEGATIVO per tutte le zone dei nuclei abusivi che ricadono nelle aree perimetrare dal geologo Ialongo nella Tavola 10 "Carta della pericolosità e vulnerabilità" dell'elaborato Cartografia come:

- Fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblici dell'ampiezza di 150 m.;
- Fasce di protezione dei corsi d'acqua secondari, valutata dal geologo in 25 m.;
- Aree sottoposte a tutela per pericolo di esondazione.

VISTA la nota n. 20731/D3/06 del 10.02.2006 con la quale l'Area Usi Civici e Diritti Collettivi della Direzione Regionale Agricoltura ha espresso *parere favorevole*, alla proposta di Variante Speciale al Piano Regolatore Generale del Comune di Cisterna di Latina (Lt) per il recupero dei Nuclei Abusivi, a condizione che:

1. sia inserito d'ufficio nel testo delle N.T.A. della Variante il seguente articolo:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme":

- a) "le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti";
- b) "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";
- c) "le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate";
- d) "le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 16.06.1927 n° 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27";
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27";

"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927";

"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927";

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale,

artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all' articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005";

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stese norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005";

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale";

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005";

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza";

VISTA la nota del 06.03.2006, con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale – Latina – Dipartimento di Prevenzione – Comprensorio Aprilia-Cisterna - Servizio Igiene e Sanità Pubblica, ha espresso, in merito alla Variante Speciale in argomento, parere favorevole di massima alle seguenti condizioni:

- *Per le aree limitrofe alle attività industriali/artigianali esistenti ed inglobate nelle perimetrazioni siano previste delle idonee aree di rispetto atte a salvaguardare la salute pubblica da eventuali inconvenienti determinati dalle attività produttive quali rumori, vapori, gas o altre esalazioni moleste e/o sia valutata la possibilità di emanazione di ogni utile provvedimento di natura amministrativa teso a limitare l'attività produttiva nell'ambito delle attività non ricomprese nell'elenco delle industrie insalubri;*
- *Siano realizzate le principali opere di urbanizzazione primaria ove mancanti e siano adottati i regolamenti comunali riguardo all'obbligo di allaccio alle reti idriche e fognarie pubbliche;*

VISTA la nota datata 21.07.2005 con la quale il Dirigente del Settore Gestione Urbana del Comune di Cisterna di Latina (Lt) ha attestato che il Progetto di Variante al P.R.G. di cui all'oggetto, *non interessa terreni sottoposti a vincoli paesistici, artistici o militari, inoltre le aree interessate dal piano stesso non sono in uso ad Amministrazioni Statali;*

RITENUTO di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio n. 138/4 del 13.03.2008 e n. 187/2 del 03.02.2011 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quale **Allegati A e B;**

All'unanimità

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante Speciale di recupero dei nuclei abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio adottata dal Comune di Cisterna di Latina (Lt) con delibere del C.C. n. 26 del 21.05.2004 e n. 24 del 28.05.2008, secondo i motivi, con le condizioni e le prescrizioni contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n. 138/4 e n. 187/2 rispettivamente del 13.03.2008 e del 03.02.2011, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quale **Allegati A e B** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

La Variante Speciale è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Provv. FR – LT – RI – Vt) nei seguenti elaborati:

Elaborati di cui alla D.C.C. 26/2004:

- Tav. 1 Relazione Illustrativa;
- Tav. 2 Localizzazione territoriale su C.T.R.;
- Tav. 3 Inquadramento territoriale su C.T.R.;
- Tav. 4 Inquadramento territoriale su ortofoto;
- Tav. 6 Quadro di unione - Interventi su base aerofotogrammetrica;
- Tav. 7 Vincoli - Zone di tutela e rispetto su base aerofotogrammetrica;
- Tav. 8a Nucleo "Torrecchia" - Analisi della situazione di fatto;
- Tav. 8e Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare - Nucleo "Torrecchia";
- Tav. 9a Nucleo "La Villa" - Analisi della situazione di fatto;
- Tav. 9e Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare - Nucleo "La Villa";
- Tav. 10a Nucleo "L'Annunziata" - Analisi della situazione di fatto;
- Tav. 10e Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare - Nucleo "L'Annunziata";
- Tav. 11a Nucleo "Cerciabella" - Analisi della situazione di fatto;
- Tav. 11e Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare - Nucleo "Cerciabella";
- Tav. 12a Nucleo "Olmobello" - Analisi della situazione di fatto;
- Tav. 12e Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare - Nucleo "Olmobello";
- Tav. 13 a Nucleo "Piano Rosso" - Analisi della situazione di fatto;
- Tav. 13 e Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare - Nucleo "Piano Rosso";

Elaborati di cui alla D.C.C. 24/2008:

Relazione (contenuta all'interno della D.C.C. 24/2008);

Norme tecniche di attuazione (contenute all'interno della D.C.C. 24/2008);

Tav.15 Quadro di Unione Modalità di attuazione degli interventi

Tav.15.1 Nucleo "Torrecchia" Modalità di attuazione degli interventi

Tav.15.2 Nucleo "La Villa" Modalità di attuazione degli interventi

Tav.15.3 Nucleo "L'Annunziata" Modalità di attuazione degli interventi

Tav.15.4 Nucleo "Cerciabella" Modalità di attuazione degli interventi

Tav.15.5 Nucleo "Olmobello" Modalità di attuazione degli interventi

Tav.15.6 Nucleo "Piano Rosso" Modalità di attuazione degli interventi

e nella Tavola 10 "Carta della pericolosità e vulnerabilità", composta da n. 5 tavole, contenuta nell'elaborato "Cartografia" di cui al parere n. D2/2A/08/82263 del 20.05.2004 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2A - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale 08;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato negli **Allegati A e B**;

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



REGIONE LAZIO

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

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO **Voto n. 138/4, del 13 Marzo 2008.**

Relatore:
arch. Angelo Rubano

OGGETTO: Comune di Cisterna di Latina (LT)
Variante Speciale di recupero dei nuclei abusivi e dei conseguenti
interventi per la riorganizzazione del territorio.
Delibera del C.C. n. 26 del 21.05.2004.
Art. 10 L. 1150/42 e L.R. n. 28/80.

IL COMITATO

PREMESSO

Con nota n. 26690 del 02.08.2005, acquisita agli atti della Regione Lazio in pari data, n. 131062, il Comune di Cisterna di Latina avanzava istanza per l'approvazione della Variante Speciale in oggetto.

Ad essa venivano alleganti i seguenti atti e documenti:

- 1) Copia conforme all'originale della delibera consiliare di adozione n.26 del 21.05.2004;
- 2) Originale del progetto di variante al P.R.G. adottato;
- 3) N.4 copie conformi all'originale del progetto di Variante adottato;
- 4) Copia conforme all'originale della delibera consiliare n.15 del 22.03.2005 di controdeduzioni alle osservazioni pervenute in seguito alla pubblicazione del Progetto avvenuta dal 15.09.2004 al 15.11.2004;
- 5) Originale del grafico delle controdeduzioni allegato alla delibera di C.C. n. 15 del 22.03.2005;
- 6) N.4 copie conformi all'originale del grafico delle controdeduzioni allegato alla delibera di CC. n.15 del 22.03.2005;
- 7) Documenti comprovanti la regolarità della eseguita pubblicazione del progetto costituiti da:
 - a) originale dell'avviso pubblicato all'Albo Pretorio;
 - b) copia della Gazzetta Ufficiale e copia dei giornali su cui è stato pubblicato l'avviso;
 - c) attestazione del Dirigente del Settore Gestione Urbana comprovante l'avvenuta pubblicazione per trenta giorni consecutivi del Piano adottato;

- d) attestazione del Dirigente del Settore Gestione Urbana comprovante l'avvenuta affissione dei manifesti;
- 8) originali delle osservazioni pervenute in seguito alla pubblicazione;
- 9) copia del Registro Protocollo delle osservazioni pervenute;
- 10) copia conforme del parere dell'Ass.to Regie all'Ambiente Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, espresso ai sensi dell'art.13 della Legge 64/74;
- 11) certificazione ai sensi dell'art.6 della Legge 167/62;
- 12) copia della delibera di G.R. n.893/76 di approvazione del P.R.G..

Gli elaborati tecnici della Variante in oggetto sono costituiti da:

- Tav. 1 Relazione Illustrativa;
- Tav. 2 Localizzazione su C.T.R. (*scala 1:25.000*);
- Tav. 3 Inquadramento territoriale su C.T.R.: (*scala 1:25.000*);
- Tav. 4 Inquadramento territoriale su ortofoto (*scala 1:10.000*);
- Tav. 5 Quadro di unione. Interventi su base catastale (*scala 1:5.000*);
- Tav. 6 Quadro di unione. Interventi su base aerofotogrammetrica (*scala 1:5.000*);
- Tav. 7 Vincoli, zone di tutela e rispetto su base aerofotogrammetrica (*scala 1:5.000*);

- Tav. 8a - Nucleo "Torrecchia". Analisi della situazione di fatto (*scala 1:2.000*);
- Tav. 8b - Nucleo "Torrecchia". Zonizzazione su base catastale (*scala 1:2.000*);
- Tav. 8c - Nucleo "Torrecchia". Viabilità e servizi (*scala 1:2.000*);
- Tav. 8d - Nucleo "Torrecchia". Prescrizioni per l'edificazione (*scala 1:2.000*);
- Tav. 8e - Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare Nucleo "Torrecchia".
- Tav. 8f - Localizzazione osservazioni ex art. 11, comma 2, D.P.R. 327/2001 e s.m.i. (*scala 1:2.000*);

- Tav. 9a - Nucleo "La Villa". Analisi della situazione di fatto (*scala 1:2.000*);
- Tav. 9b - Nucleo "La Villa". Zonizzazione su base catastale (*scala 1:2.000*);
- Tav. 9c - Nucleo "La Villa". Viabilità e servizi (*scala 1:2.000*);
- Tav. 9d - Nucleo "La Villa". Prescrizioni per l'edificazione (*scala 1:2.000*);
- Tav. 9e - Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare Nucleo "La Villa".
- Tav. 9f - Localizzazione osservazioni ex art. 11, comma 2, D.P.R. 327/2001 e s.m.i. (*scala 1:2.000*);

- Tav. 10a Nucleo "L'Annunziata". Analisi della situazione di fatto (*scala 1:2.000*);
- Tav. 10b Nucleo "L'Annunziata". Zonizzazione su base catastale (*scala 1:2.000*);
- Tav. 10c Nucleo "L'Annunziata". Viabilità e servizi (*scala 1:2.000*);
- Tav. 10d Nucleo "L'Annunziata". Prescrizioni per l'edificazione (*scala 1:2.000*);
- Tav. 10e Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare Nucleo

“L’Annunziata

Tav. 10f Localizzazione osservazioni ex art. 11, comma 2, D.P.R. 327/2001 e s.m.i.
(scala 1:2.000);

Tav. 11 a Nucleo “Cerciabella”. Analisi della situazione di fatto (scala 1:2.000);

Tav. 11 b Nucleo “Cerciabella”. Zonizzazione su base catastale (scala 1:2.000);

Tav. 11 c Nucleo “Cerciabella”. Viabilità e servizi, (scala 1:2.000);

Tav. 11d Nucleo “Cerciabella”. Prescrizioni per l’edificazione (scala 1:2.000);

Tav. 11e Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare Nucleo
“Cerciabella”.

Tav. 11 f Localizzazione osservazioni ex art. 11, comma 2, D.P.R. 327/2001 e s.m.i.
(scala 1:2.000);

Tav. 12a Nucleo “Olmobello”. Analisi della situazione di fatto (scala 1:2.000);

Tav. 12b Nucleo “Olmobello”. Zonizzazione su base catastale (scala 1:2.000);

Tav. 12c Nucleo “Olmobello”. Viabilità e servizi (scala 1:2.000);

Tav. 12d Nucleo “Olmobello”. Prescrizioni per l’edificazione (scala 1:2.000);

Tav. 12e Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare Nucleo
“Olmobello”.

Tav. 13 a Nucleo “Piano Rosso”. Analisi della situazione di fatto (scala 1:2.000);

Tav. 13 b Nucleo “Piano Rosso”. Zonizzazione su base catastale (scala 1:2.000);

Tav. 13 c Nucleo “Piano Rosso”. Viabilità e servizi (scala 1:2.000);

Tav. 13 d Nucleo “Piano Rosso”. Prescrizioni per l’edificazione (scala 1:2.000);

Tav. 13 e Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare Nucleo “Piano
Rosso”.

Tav. 13 f Localizzazione osservazioni ex art. 11, comma 2, D.P.R. 327/2001 e s.m.i.
(scala 1:2.000);

Tav. 14 – Norme Tecniche di Attuazione

Successivamente il Comune ha provveduto ad integrare quanto trasmesso con nota 09/02/2006 n. 4648 acquisita in data 09/02/2006 n. 22560, nota n. 06/03/2006 n. 7928, acquisita agli atti in data 13/03/2006, n. 43389, e nota 9252 del 15/03/2006, acquisita in data 17/03/2006.

Il Comune ha provveduto ad acquisire i seguenti Pareri:

Parere parzialmente negativo art. 89 DPR n. 301/2001 n. 82263 Fasc. 3978 del 20.05.2004 (ex art. 13 L. n. 64/74), rilasciato dall’Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale.

Parere favorevole a condizione ai sensi dell'art. 2 L.R. n. 6/2005 rilasciato dall'Area Usi Civici e Diritti Collettivi

Parere favorevole a condizioni ai sensi dell'art 20 L. n. 833/78 rilasciato Dalla AUSL Latina, Dipartimento di Prevenzione Comprensorio Aprilia Cisterna del 06/03/2006, acquisito agli atti del Comune in data 08/03/2006.

CONSIDERATO

Il comune di Cisterna di Latina è esteso 142 km², conta 33288 abitanti (2001), ha 6 Frazioni (Borgo Flora, Doganella, San Valentino, Torrecchia, Castel Ginnetti, Le Castella) e confina con Aprilia, Artena (RM), Cori, Latina, Norma, Sermoneta, Velletri (RM).

La presente Variante Speciale è relativa a sei nuclei il cui iter amministrativo è iniziato nel 1993 con la perimetrazione degli stessi ed avviato con le seguenti Delibere:

DCC n. 48 del 14/07/1993 "Perimetrazione Nuclei abusivi – legge 47/85; LR 28/80, LR 76/85 Adozione Nucleo Torrecchia"

DCC n. 49 del 14/07/1993 "Perimetrazione Nuclei abusivi – legge 47/85; LR 28/80, LR 76/85 Adozione Nucleo La Villa"

DCC n. 50 del 14/07/1993 "Perimetrazione Nuclei abusivi – legge 47/85; LR 28/80, LR 76/85 Adozione Nucleo L'Annunziata"

DCC n. 51 del 14/07/1993 "Perimetrazione Nuclei abusivi – legge 47/85; LR 28/80, LR 76/85 Adozione Nucleo Cerciabella"

DCC n. 52 del 14/07/1993 "Perimetrazione Nuclei abusivi – legge 47/85; LR 28/80, LR 76/85 Adozione Nucleo Olmobello"

DCC n. 53 del 14/07/1993 "Perimetrazione Nuclei abusivi – legge 47/85; LR 28/80, LR 76/85 Adozione Nucleo Piano Rosso"

In sede di predisposizione della Variante speciale il Comune ha ritenuto di inserire negli elaborati tecnici a ridosso dei nuclei ulteriori aree di intervento in corso di attuazione o da attuarsi.

Tali aree sono interessate in particolare da Programmi Integrati di Intervento, in via di attuazione, e "Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbana", normate dall'art. 6 delle Norme tecniche di attuazione che non possono essere oggetto della presente strumento ma che dovranno trovare eventuale iter specifico quali strumenti attuativi in variante al PRG.

La relazione a supporto della variante contiene delle precisazioni che rendono difficoltosa la verifica tecnica in quanto in essa si afferma che:

"I parametri riportati nelle tabelle riassuntive si intendono meramente indicativi, essendo stati approssimati ai soli fini del

dimensionamento generale dello strumento urbanistico. I parametri edilizi vincolanti ai fini del rilascio dei permessi a costruire sono quelli desumibili dagli elaborati grafici di progetto e dai parametri urbanistici di cui alle norme tecniche di attuazione.

Parimenti, gli elaborati grafici relativi alla "Analisi della situazione di fatto" ed i dati metrici edilizi in essi contenuti si intendono meramente indicativi, essendo stati approssimativamente riportati ai soli fini del procedimento sul dimensionamento urbanistico generale della Variante.

Per quanto attiene le zonizzazioni degli strumenti urbanistici limitrofi (ivi compresi i Programmi Integrati relativi a Torrecchia e Cerciabella), esse sono state riportate sugli elaborati di progetto al solo fine dell'inquadramento territoriale degli Interventi, e non costituiscono oggetto della presente variante urbanistica."

Ai fini della verifica tecnica degli incrementi percentuali degli abitanti e della dotazione di standard, assumendo come attendibili i dati relativi al calcolo degli "abitanti interni alla perimetrazione" al numero di "abitanti di progetto" ed alla superficie a standard individuati nella variante speciale, risulta il seguente dimensionamento.

	n. ab. di progetto	incremento ab.*	incremento %	ab. PII approvati
Torrecchia	8573	1557	22.19	356
La Villa	1240	352	39.63	0
L'annunziata	2927	727	33.04	0
Cerciabella	3925	1076	37.76	207
Olmobello	906	211	30.40	0
Piano Rosso	4310	2080	93.27	0
TOTALE	21880	6003	37.81	

* = a meno degli abitanti dei PII

	Abitanti	Standard progetto	Standard minimi (18 mq)
Torrecchia	8573	165011	154314
La Villa	1240	24997	22320
L'annunziata	2927	53246	52686
Cerciabella	3925	66373	70650
Olmobello	905	20038	16290
Piano Rosso	4310	83239	77580

Totale	21880	241523	393840
standard	Mq/ab (progetto)	11.04	

Da tali calcoli emerge quindi che non risulterebbero soddisfatte le quantità minime per standard sia in relazione ai minimi fissati dal D.M. 1444/68 sia perché inferiori a quanto previsto dal PRG vigente.

Nell'ambito dei nuclei ed a margine della perimetrazione vengono individuate "Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche" – B2, normate dall'art. 5 delle NTA.

Tali aree contengono gli standard urbanistici e la possibilità di edificare volumetrie ad uso privato.

Per esse è prevista la realizzazione delle volumetrie a seguito della approvazione di un progetto unitario; la individuazione delle aree a servizi non è vincolante ed è inoltre prevista la possibilità di derogare al progetto unitario "A condizione di garantire la accessibilità la funzionalità urbanistica e la organica connessione con le parti strutturate del nucleo spontaneo".

Appare quindi che la trasformabilità possa avvenire attuando progetti assimilabili ai "programmi complessi" poiché l'attuazione dei servizi potrà avvenire attirando investimento privato e non solo attuando i sei nuclei attraverso un intervento diretto.

Da ultimo, il Comune con nota n. 12302 dell'1/6/2006 ha inoltrato un ulteriore Variante al PRG attraverso il Programma Integrato di Intervento in Località Annunziata che si sovrappone alla perimetrazione del nucleo omonimo ed al quale sottrae ulteriori standard, ed ha approvato un ulteriore Piano attuativo denominato "il centro della città" (DCC n. 79 del 2007) che prevede ulteriori 3000 ab. Circa.

Sulla scorta delle precedenti considerazioni risulta quindi che:

- attualmente il numero di residenti é di circa 32.000 ab, con un incremento nel decennio precedente di circa 1.200 ab;
- il PRG vigente, approvato con DGR nel 1976, fu dimensionato su circa 27000 ab.;
- le iniziative recenti in materia di pianificazione (P.P. "il Centro della Città" e gli interventi individuati nelle tavole oggetto della trattazione) prevedono complessivamente incrementi di circa 10000 abitanti a fronte di 32.000 ab. circa (istat 2001);
- Il PII denominato l'Annunziata (DCC di adozione n. 48/2005) prevede una ulteriore volumetria residenziale di 24.000 mc (ab. 300 circa).
- Per i Nuclei abusivi individuati non risultano soddisfatti gli standard nella misura di 18 mq ad abitante: tale limitazione costituisce quindi una carenza della Variante che renderebbe inaccettabile la stessa

Tutto ciò premesso e considerato, il “Comitato Regionale per il Territorio” esprime il seguente

PARERE

La Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio (art. 10 l. 1150/42 e L.R. n. 28/80), adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 26 del 21.05.2004, è meritevole di approvazione, con le seguenti condizioni e prescrizioni, introdotte d’Ufficio, ai sensi dell’art. 3 della L. 765/67.

L’Amministrazione comunale, in sede di Controdeduzioni al presente Voto, dovrà:

- 1) individuare le aree soggette ad intervento diretto o già edificate (all’interno dell’applicazione della L.R. 28/80) e quelle dove l’attuazione delle nuove previsioni edificatorie, avverrà a mezzo strumento attuativo; queste ultime con la dotazione di standard non inferiore a 18 mq/ab;
- 2) garantire, all’interno delle aree di cui all’art. 6 della L.R. 28/80, il rispetto dell’indice edificatorio fissato dalla legge stessa;
- 3) rivedere le Osservazioni alla luce delle considerazioni di cui sopra;
- 4) provvedere, ove necessario, alla ulteriore pubblicazione della Variante;
- 5) per il nucleo “Torrecchia”, prima dell’attuazione, dovrà essere acquisito il Parere della Sovrintendenza Archeologica, a seguito della sussistenza di aree archeologiche di cui all’art. 142, lettera m,) del D. lgs. 42/2004.

Il segretario del C.R.p.T.
ZOPPINI

Il vice presidente del C.R.p.T.
JACOVONE



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ALLEGATO B

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 187/2, del 03 febbraio 2011

Il relatore
Arch. Marco Rocchi

OGGETTO: Comune di Cisterna di Latina (LT)
Variante per il recupero dei nuclei abusivi
Controdeduzioni comunali al Voto – D.C.C. n°24 del 28/05/2008

IL COMITATO

Vista la nota n°60303/2009 con la quale l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province Roma – LT – FR) ha trasmesso, corredati dalla relazione istruttoria prevista dall'art.14 della L.R.43/77, gli atti tecnico-amministrativi relativi alla variante di che trattasi.

Esaminati gli atti ed elaborati.
Sentito il relatore.

PREMESSO

Con nota n°11842 del 17/03/2009 (ns. prot. n°60303 del 24/03/2009) con la quale il comune di Cisterna di Latina ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n°24/2008 con la quale è stato controdedotto al Voto n°138/4 del 13/03/2008 del Comitato Regionale per il Territorio in merito alla variante di cui all'oggetto.

Il suddetto Voto prescriveva che in sede di controdeduzioni l'Amministrazione provvedesse a:

- 1) *individuare le aree soggette ad intervento diretto o già edificate (all'interno dell'applicazione della L.R. 28/80) e quelle dove l'attuazione delle nuove previsioni edificatorie, avverrà a mezzo strumento attuativo; queste ultime con la dotazione di standard non inferiore a 18 mq/ab;*
- 2) *Garantire, all'interno delle aree di cui all'art. 6 della L.R. 28/80, il rispetto dell'indice edificatorio fissato dalla legge stessa;*
- 3) *Rivedere le Osservazioni alla luce delle considerazioni di cui sopra;*

- 4) *Provvedere, ove necessario, alla ulteriore pubblicazione della Variante;*
- 5) *Per il nucleo "Torrecchia", prima dell'attuazione, dovrà essere acquisito il Parere della Sovrintendenza Archeologica, a seguito della sussistenza di aree archeologiche di cui all'art.142, lettera m,) del D.Lgs. 42/2004.*

Conformemente a quanto indicato dal suddetto voto, il comune di Cisterna di Latina ha provveduto, con la citata D.C.C. 24/2008, a controdedurre ed a pubblicare i seguenti atti.

- Relazione
- Norme tecniche di attuazione
- N°7 elaborati planimetrici denominati
- Tav.15 – Modalità di attuazione degli interventi: quadro d'unione 1:5.000
- Tav.15.1 - Modalità di attuazione degli interventi: nucleo Torrecchia 1:2.000
- Tav.15.2 - Modalità di attuazione degli interventi: nucleo La Villa 1:2.000
- Tav.15.3 - Modalità di attuazione degli interventi: nucleo L'Annunziata 1:2.000
- Tav.15.4 - Modalità di attuazione degli interventi: nucleo Cerciabella 1:2.000
- Tav.15.5 - Modalità di attuazione degli interventi: nucleo Olmobello 1:2.000
- Tav.15.6 - Modalità di attuazione degli interventi: nucleo Piano Rosso 1:2.000

A seguito della pubblicazione degli atti suddetti, deliberati dal Consiglio Comunale con D.C.C. 24/2008, sono state presentate, nei termini, n°13 osservazioni alle quali ne è seguita un'ultima fuori termine. A tali osservazioni l'Amministrazione Comunale ha provveduto a formulare la proprie controdeduzioni con successiva D.C.C. n°5 del 12/02/2009.

Al fine di semplificare la lettura del piano gli elaborati sopra elencati e deliberati dal Consiglio Comunale con D.C.C. 24/2008, si intendono sostitutivi di quelli adottati con D.C.C. n°26 del 21/05/2004, secondo il seguente schema.

Elaborati di cui alla D.C.C. 26/2004	Elaborati sostitutivi di cui alla D.C.C. 24/2008
Tav.14 Norme tecniche d'attuazione	Norme tecniche d'attuazione
Tav.5 Quadro d'unione – interventi su base catastale 1:5.000	Tav.15 – Modalità di attuazione degli interventi: quadro d'unione 1:5.000
Tav.8b, 8c e 8d	Tav.15.1 - Modalità di attuazione degli interventi: nucleo Torrecchia 1:2.000
Tav.9b, 9c e 9d	Tav.15.2 - Modalità di attuazione degli interventi: nucleo La Villa 1:2.000
Tav.10b, 10c e 10d	Tav.15.3 - Modalità di attuazione degli interventi: nucleo L'Annunziata 1:2.000

Tav.11b, 11c e 11d	Tav.15.4 - Modalità di attuazione degli interventi: nucleo Cerciabella 1:2.000
Tav.12b, 12c e 12d	Tav.15.5 - Modalità di attuazione degli interventi: nucleo Olmobello 1:2.000
Tav.13b, 13c e 13d	Tav.15.6 - Modalità di attuazione degli interventi: nucleo Piano Rosso 1:2.000

Per quanto attiene il punto 1) di quanto prescritto nel Voto, il Comune ha provveduto a definire tale differenziazione all'art.6 del testo normativo il quale prevede per le aree definite *Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica* l'attuazione tramite strumento attuativo con dotazione minima di standards pari a 18 mq/ab.

Per quanto attiene il punto 2) di quanto prescritto nel Voto, il Comune ha provveduto a verificare la corretta applicazione dell'indice edificatorio previsto dalla L.R.28/80 così come modificata dalla L.R. 7/04. Nella Relazione allegata alla D.C.C. 24/2008 è stata verificata, per ciascun nucleo (L'Annunziata, Cerciabella, La Villa, Olmobello, Piano Rosso e Torrecchia) tale parametro che risulta contenuto nei limiti imposti dalla normativa vigente.

Relativamente al punto 3), riguardo l'indicazione di "rivedere le osservazioni", il Comune ha provveduto a coordinare le modifiche introdotte in coerenza con le prescrizioni del Voto e con le rivisitazioni delle osservazioni riguardanti tali modifiche. Purtroppo non si ritiene ammissibile quanto aggiunto nel dispositivo di controdeduzione dell'osservazione n°26 (descritto al punto 4.), presentata dalla sig.ra Foschi Bernardina e quanto aggiunto nel dispositivo di controdeduzione dell'osservazione n°43 presentata dai sig.ri Piffer Pietro, Lino e Bruno in considerazione dell'ablazione dell'art.15 del testo normativo come meglio appresso descritto.

Relativamente al punto 4) il Comune con D.C.C. 24/2008 ha provveduto a deliberare le proprie controdeduzioni al citato Voto del C.R.p.T. n°138/4 del 13/03/2008.

Relativamente al punto 5) si conferma quanto raccomandato nel Voto circa la necessità di acquisire preventivamente all'attuazione di quanto previsto per il nucleo di Torrecchia il parere della Soprintendenza Archeologica. Corre l'obbligo segnalare che per le aree soggetto a vincolo paesaggistico è necessario acquisire il Nulla osta sul piano attuativo nonché il parere paesaggistico per i singoli interventi.

Riguardo l'art.6 del testo normativo il comma 3, riguardante il rimando all'art.18, è da intendersi ablatato in virtù dell'eliminazione dello stesso art.18 di cui si dirà oltre.

Riguardo l'art.15 del testo normativo non si ritiene ammissibile l'aggiunta del primo capoverso dell'ultimo comma in quanto il trasferimento delle potenzialità edificatorie tra zone urbanistiche diverse con indici e parametri differenti, nel caso specifico tra B1 e B2, non può trovare applicazione data la differente natura della zone

stesse. Analogamente, per il secondo capoverso del comma, non si ritiene possibile il trasferimento di cubatura nella parte del lotto "tagliato" da due diverse destinazioni di zona. In conclusione, il comma 15 dell'art.15 è da ritenersi ablatato.

Per quanto attiene l'art.18 del testo normativo – Costruzioni isolate esterne ai nuclei perimetrali – si ritiene che l'applicazione di tale norma, che sviluppa i suoi effetti, sulle zone agricole sia da rimandare a quanto già previsto nel Capo IV della L.R.38/99 e, pertanto, sia da stralciare.

Per quanto attiene le osservazioni presentate dai cittadini a seguito della D.C.C. 24/2008, si esprime concorde avviso nel respingere o non dar luogo a provvedere per le 13 osservazioni presentate nei termini e quella presentata fuori termine, secondo quanto descritto nella D.C.C. n°5 del 12/02/2009 di controdeduzioni alle osservazioni.

Tutto ciò premesso il Comitato Regionale per il Territorio esprime

PARERE

che la Variante per il recupero dei nuclei abusivi di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n°26 del 21/05/2004, e a seguito del Voto n°138/4 del 13/03/2008 controdedotto con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 24 del 28/05/2008, può proseguire il suo iter di approvazione.

Il segretario del C.R.p.T.
MEROLA

Il vice presidente del C.R.p.T.
CARINI