



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Numero 38 Del 29-03-2012

Oggetto: Adeguamento del vigente P.P.E. delle zone di intervento C5 - C6. Modifiche "Ambiti speciali per progetti integrati di intervento n. 13 e n. 14" - Controdeduzioni alla opposizione-osservazione pervenuta e approvazione sensi dell'art. 1 bis della L.R. 02.07.1987, n. 36 e s.m.i.

L'anno duemiladodici il giorno ventinove del mese di marzo alle ore 15:00, nella Sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

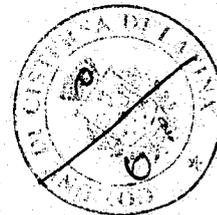
Presiede l'adunanza il Signor ANTONELLO MEROLLA in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA GLORIA RUVO

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

MEROLLA ANTONELLO	SINDACO	P
MARINI ADOLFO	ASSESSORE	P
MONTI DOMENICO	ASSESSORE	P
LEONE VALENTINO	ASSESSORE	P
GAGLIARDINI GINO	ASSESSORE	P
MUZZUPAPPA MARCO	ASSESSORE	A
CASSETTI ALFREDO	ASSESSORE	P
OLIVIERI MARCO	ASSESSORE	A
CARROZZA FABIO	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 7 e assenti n. 2.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Regionale n.893 del 09.03.76 è stato approvato il P.R.G. di Cisterna di Latina, il quale ha individuato le zone di intervento da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 04.12.2009, pubblicata sul B.U.R.L. n. 8 del 27.02.2010, questo Comune ha proceduto alla presa d'atto dell'avvenuta approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo delle zone di intervento C5 - C6, ai sensi dell'art. 4, comma 3 della Legge Regionale 02.07.87, n.36;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 17.06.2011 l'Amministrazione comunale ha adottato, ai sensi dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i., il progetto di Adeguamento del vigente P.P.E. delle zone di intervento C5 - C6, denominato <Modifiche "Ambiti speciali per progetti integrati di intervento n. 13 e n. 14">, proposto dai sig.ri ANGUSTURA Elvira, LEONARDI Illuminata Rosa e LEONARDI Silvano;

Dato atto che a seguito della prescritta pubblicazione, avvenuta dal 11.10.2011 al 10.11.2011, risulta pervenuta entro il termine di legge n. 1 (una) opposizione-osservazione;

Preso atto dei contenuti della opposizione-osservazione presentata, elencata e numerata al relativo Registro di Protocollo Speciale, depositato in atti;

Valutati i contenuti del parere espresso sulla opposizione-osservazione dal Servizio Urbanistica, a seguito integralmente riportato nella presente premessa, il quale si intende sottoscritto dal Responsabile del Servizio e dal Dirigente del Settore Gestione Urbana per effetto della emissione dei pareri ex art. 49 del D. Lgs. 267/2000 sulla proposta di deliberazione, pareri che allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

Osservazione- opposizione n. 1

presentata da Arch. Coluzzi Oreste, in qualità di tecnico progettista di iniziative private per la redazione e presentazione di progetti integrati di intervento in "Ambiti Speciali"
rif. prot. n. 51007 del 12.12.2011

Oggetto:

Vedi copia della osservazione-opposizione, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale con il numero "1"

Parere del tecnico progettista

Vedi parere del progettista arch. Franco Fatati, assunto agli atti al prot. n. 7040 del 15.02.2012 e allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A"

Parere del Servizio Urbanistica

Si conferma il parere del tecnico progettista.

Parere contrario alla richiesta "generalizzata" di non tener conto, nel caso di lotti interposti tra "aree di mantenimento e completamento" e "ambiti speciali per progetti integrati di intervento", della eventuale volumetria esistente sulle superfici di proprietà esterne ai citati ambiti speciali ai fini del computo della potenzialità edificatoria, in quanto l'accoglimento della richiesta produrrebbe un sensibile alterazione del dimensionamento del piano particolareggiato, producendo altresì effetti ultronei rispetto all'oggetto della variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 17.06.2011.

Nel merito del cosiddetto "scomputo delle volumetrie esistenti" si rappresenta inoltre che <gli effetti derivanti dall'istituto del c.d. "vincolo di asservimento di terreno per scopi edificatori" decorrono dal momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio, hanno carattere definitivo ed irrevocabile ed integrano una qualità oggettiva dei terreni, producendo una minorazione permanente della loro utilizzazione da parte di chiunque ne sia il proprietario. Ne consegue che è preclusa la possibilità di richiedere ed assentire ulteriori interventi eccedenti i volumi costruttivi sul fondo asservito, attesa la perdita definitiva delle



potenzialità edificatorie dell'area asservita> [cfr.: CORTE DI CASSAZIONE PENALE Sez. III, 20/05/2009 (Ud. 30/04/2009), Sentenza n. 21177].

Tutto ciò non esclude la possibilità di modulare la potenzialità edificatoria negli ambiti speciali valutando le condizioni attuative nei singoli casi, rimuovendo gli eventuali motivi ostativi all'avvio degli interventi di riqualificazione urbana previsti dal piano, anche utilizzando le procedure semplificate previste dalla normativa regionale in materia di variazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Preso atto delle innovazioni predisposte da parte regionale in materia di modalità di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e di rispettive competenze degli enti interessati, con particolare riferimento alla possibilità di apportare ai piani particolareggiati variazioni di modesta entità a mezzo di procedimenti di esclusiva competenza comunale;

Richiamate a questo proposito le recenti modificazioni ed integrazioni apportate alla Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 per effetto dell'entrata in vigore della L.R. 11 Agosto 2009, n. 21 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 21 agosto 2009, n. 31, s.o. n. 142, che all'art. 26 ha stabilito di sostituire integralmente l'art. 1 della legge previgente con un testo di nuova formulazione, introducendo altresì il successivo art. 1 bis, peraltro modificato ed integrato per effetto della sopravvenuta L.R. 13 agosto 2011, n. 10, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 27 agosto 2011, n. 32, s.o. n. 160;

Ritenuto di confermare che l'adeguamento normativo proposto rientri tra le fattispecie assoggettabili alla procedura semplificata di cui all'anzidetta normativa, come peraltro espresso nella deliberazione consiliare di adozione del progetto di adeguamento;

Richiamate le nuove competenze della Giunta Comunale individuate per effetto dell'applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 5, comma 13, lettera b), della Legge 12.07.2011, n. 106 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70", pubblicata sulla G.U. n. 160 del 12.07.2011, per cui "i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale";

Preso atto della citata recente nuova formulazione dell'Art. 1 bis, comma 1, della Legge Regionale 02.07.1987, n. 36, introdotta per effetto dell'art. 5, comma 19, della L.R. 13 agosto 2011, n.10, secondo cui "I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, che non comportino le modifiche di cui all'articolo 1, sono approvati dalla giunta comunale, senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo articolo 1, commi 2 e 3";

Preso atto altresì delle competenze ed attribuzioni della Giunta Comunale, già individuate dall'art. 48 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

Vista la Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 02.07.1987, n.36 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 22.12.1999, n.38 e s.m.i.;

Preso atto dei necessari pareri espressi ai sensi dell'art.49 del D. Lgs. 267/2000, parte integrante del presente atto;





Ad unanimità di voti;

DELIBERA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare i contenuti del Parere del Servizio Urbanistica, espresso sulla opposizione-osservazione presentata a seguito di pubblicazione, integralmente riportato nella premessa della presente deliberazione;
3. in conseguenza di quanto espresso al precedente punto 2, di adottare in merito alla opposizione-osservazione presentata le determinazioni a seguito riportate:

Osservazione- opposizione n. 1

presentata da Arch. Coluzzi Oreste, in qualità di tecnico progettista di iniziative private per la redazione e presentazione di progetti integrati di intervento in "Ambiti Speciali"
rif. prot. n. 51007 del 12.12.2011

Parere contrario all'accoglimento, per le motivazioni espresse dal progettista e dal Servizio Urbanistica.

La possibilità di modulare la potenzialità edificatoria negli ambiti speciali potrà essere valutata nei singoli casi, rimuovendo gli eventuali motivi ostativi all'avvio degli interventi di riqualificazione urbana previsti dal piano, anche utilizzando le procedure semplificate previste dalla normativa regionale in materia di variazione degli strumenti urbanistici attuativi.

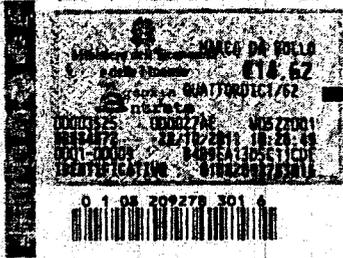
4. di approvare, ai sensi dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i., il progetto di Adeguamento del vigente P.P.E. delle zone di intervento C5 - C6, denominato <Modifiche "Ambiti speciali per progetti integrati di intervento n. 13 e n. 14">, proposto dai sig.ri ANGUSTURA Elvira, LEONARDI Illuminata Rosa e LEONARDI Silvano, composto dalla documentazione a seguito elencata e depositata in atti, come modificata ed integrata in base ai contenuti della presente deliberazione della Giunta Comunale:
 - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 17.06.2011 di adozione, recante in allegato gli elaborati di progetto a seguito elencati:
 1. Elaborato 01 - Relazione Illustrativa;
 2. Elaborato 03 - Testo Unico modificato;
 3. Tavola 08 - Zonizzazione;
 4. Tavola 09 - Ambiti speciali d'intervento;
 5. Tavola 10 - Planovolumetrico;
 6. Tavola 11 - Nuova viabilità;
 7. Tavola 12 - Aree da acquisire;
5. di dare atto che, per quanto non espresso e rappresentato nella documentazione di cui al precedente punto 4, continuano ad applicarsi le prescrizioni di cui agli elaborati scritti e grafici del P.P.E. originario, vigente per effetto della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 04.12.2009, pubblicata sul B.U.R.L. n. 8 del 27.02.2010;

6. di disporre la trasmissione del presente provvedimento alla Presidenza della Giunta Regionale per la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione;
7. di dare atto che l'operatività dell'approvazione del progetto di Adeguamento del vigente P.P.E. delle zone di intervento C5 - C6, denominato <Modifiche "Ambiti speciali per progetti integrati di intervento n. 13 e n. 14">, decorre dalla data di esperimento della procedura di pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione;
8. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente, con separata ed unanime votazione, eseguibile.





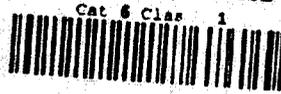
ALLEGATO "1"



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA
Provincia di Latina

Arrivo
Prot. 0051007 del 12-12-2011
Nome: COLUZZI ORESTE

Sindaco del Comune
di Cisterna di Latina



OGGETTO: PUBBLICAZIONE ADEGUAMENTO DEL VIGENTE P.P.E. DELLE ZONE DI INTERVENTO C5-C6. MODIFICHE "AMBITI SPECIALI PER PROGETTI INTEGRATI DI INTERVENTO N.13 E 14" - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.1 BIS DELLA L.R. 02.07.1987, N.36 E SS.MMM.II. PRESENTAZIONE OSSERVAZIONE - OPPOSIZIONE

Premessa:

Tra i principi informatori che presiedono alla adozione della variante in oggetto vi è la necessità di intraprendere tutte le iniziative utili, opportune e necessarie a garantire l'attuazione delle previsioni comunali sull'ambito territoriale in oggetto, al fine di permettere la implementazione delle previsioni del vigente P.P.E. delle zone di intervento C5 - C6 e di favorire il processo di urbanizzazione e di riqualificazione previsto nello strumento urbanistico attuativo di recente approvazione.

Considerato che :

Le proposte progettuali di Progetti Integrati di Intervento all'interno degli Ambiti Speciali, devono tener conto di quanto dettato dagli obiettivi previsti dallo strumento attuativo P.P.E. C5/C6 adottati con deliberazioni consiliari n. 37 e n. 38 del 05.02.1990.

Lo scopo è di perseguire gli obiettivi di riqualificazione urbana propri dell'Amministrazione Comunale, offrendo una risposta, la più completa possibile, ai fabbisogni del recupero urbano degli ambiti interessati e dei suoi cittadini.

Una proposta progettuale deve necessariamente partire dall'analisi e dalla valutazione dello stato di fatto, tendendo al recupero delle aree interessate dalle previsioni di piano.

Il sottoscritto *De Pasquale*

Il sottoscritto *De Pasquale*

Il sottoscritto *De Pasquale*

12 DIC 2011

De Pasquale
De Pasquale

266-100

Per il raggiungimento complessivo di tale traguardo sarà necessaria la partecipazione di tutti i soggetti interessati, sia pubblici, quale l'Amministrazione Comunale nelle forme che riterrà più opportune, sia privati, attraverso procedure concertate e trasparenti.

Pertanto:

Il sottoscritto Arch. Oreste Coluzzi [REDACTED] iscritto all'Albo professionale degli Architetti, della Provincia di Latina al n.799 in qualità di tecnico progettista di iniziative private per la redazione e presentazione di progetti integrati di intervento in "Ambiti Speciali".

Osserva che:

Al fine di consentire l'attuazione delle previsioni planovolumetriche, previste per ciascun ambito speciale di intervento, consentendo l'effettivo insediamento delle volumetrie potenziali prescritte, **la potenzialità edificatoria relativa a tali interventi dovrà essere garantita senza tener conto dell'edificazione esistente sulle superfici di proprietà esterne alle perimetrazioni di ciascun ambito speciale di intervento.**

A tal fine :

Si chiede di integrare l'art. 17 comma 20 punto c:

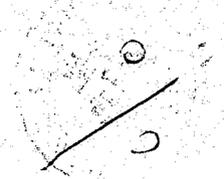
Art. 17 - Norme Generali

(.....)

20 *Il trasferimento della potenzialità edificatoria nel presente P.P.E. è ammesso soltanto nei casi a seguito elencati.*

(.....)

c. *Per i lotti interposti tra "aree di mantenimento e completamento" ed "ambiti speciali per progetti integrati di intervento" le potenzialità edificatorie delle*



singole parti possono essere sommate e concentrate sulle seconde. Sono fatti salvi i restanti parametri per l'edificazione stabiliti per le singole sottozone.

Integrazione proposta:

Sui medesimi lotti, ai fini dello scomputo delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.P.E., è considerata la sola porzione dei lotti interna ai limiti di ciascun "ambito speciale di intervento".

Cisterna 09.12.2011



0/2

ALLEGATO "A"

COMUNE DI CISTERNA DI LATINA
Provincia di Latina
Arrivo
Prot. 0007040 del 15-02-2012
Nome: FATATI FRANCO
Cat. 6 Clas. 1



De Dominici
Al Sig. Sindaco del Comune di
Cisterna di Latina (LT)
Settore Urbanistica
MARCUZZA
Alla C.se Att. Dell' Arch. Carlo De Dominici

16 FEB 2012

120 URS 20.2.2012

Oggetto: Parere sulla osservazione/opposizione presentata dal Tecnico Architetto Oreste Coluzzi in data 12 12 2011, prot. 0051007 in relazione all'adeguamento al Vigente PPE zone C5-C6 con Modifiche Ambiti speciali n. 13 e 14 per programmi di intervento.

In merito alla osservazione/opposizione presentata dal Tecnico Architetto Oreste Coluzzi in data 12 12 2011, prot. 0051007, di cui in oggetto, il sottoscritto Architetto Franco Fatati, redattore degli elaborati grafici e testuali della proposta di adeguamento e modifica ai vigenti PPE delle zone C5 e C6, dopo aver ricevuto copia della suddetta osservazione esprime il proprio parere su quanto esposto.

In sostanza, e in piena e perfetta buona fede, il sottoscritto ritiene che tale osservazione/opposizione non sia da accogliere. E ciò per i motivi esposti di seguito:

- 1) Le modifiche e l'adeguamento al PPE redatti dal sottoscritto sono da ritenersi in relazione al solo oggetto dichiarato, e cioè alla traslazione parallela di una strada comunale di collegamento interno all'area che comprende gli Ambiti Speciali n. 13 e n. 14. Si tratta di una modifica che non influisce sulle quantità di standards urbanistici, né sulle quantità di servizi comunali da realizzare, né tantomeno sulle aree da espropriare ai privati che rimangono le stesse all'interno degli stessi ambiti. E' quindi una modifica che non interviene su cubature o su superfici e che non interviene nei conteggi complessivi di volumetrie e superfici redatti già dalla Pubblica Amministrazione. Per cui la osservazione/opposizione in oggetto, redatta a seguito della pubblicazione di tale adeguamento, non ha motivo di essere presentata essendo, per così dire, "fuori tema".
- 2) La osservazione/opposizione, se fosse in qualche modo accolta, interverrebbe pesantemente sul calcolo e sulle realizzazioni di cubature totali considerate nell'ambito delle potenzialità del PPE. Essendo accolta consentirebbe di realizzare volumetrie superiori a quanto considerato ammissibile nei conteggi effettuati dall'Amministrazione Comunale, approvati dagli strumenti tecnici regionali. Ciò si ripercuoterebbe anche nel computo finale degli Standards urbanistici di Piano con la conseguenza che il PPE sarebbe da redigere in forma totalmente diversa.

CONCLUSIONE

Le cubature residue sul lotto debbono essere tenute in conto poiché la loro entità è stata già calcolata (correttamente) nel valore complessivo di Piano come totale di tutte le cubature finali (realizzate o no). Possono rientrare in gioco solo con la demolizione degli edifici relativi.

La opposizione/osservazione, a mio parere e fatte salve eventuali diverse decisioni dell'A.C., è da respingere.

In fede

Architetto Franco Fatati

Francisco Fatati

Cisterna di Latina 15.02.2012



In ordine alla regolarità tecnica si esprime parere Favorevole
(Art.49 - comma 1 - TUEL - D.Lgs n.267/2000)

Data 29-03-2012

DIR. GESTIONE URBANA
ING. GIANFRANCO BUTTARELLI



Letto e sottoscritto

IL SINDACO
ANTONELLO MEROLLA

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA GLORIA RUVO

Il sottoscritto Responsabile del Servizio, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- è stata affissa a questo albo pretorio comunale, come prescritto dall'art.124, c.1, del TUEL. D.lgs n.267/2000, per 15 giorni consecutivi, dal 03-04-2012 al 18-04-2012 n. di pubblicazione 1127
 - è stata comunicata con lettera n. 14247 del 03-04-2012 ai capigruppo consiliari ai sensi Art.125 TUEL. Dlgs n.267/2000.
 - E' divenuta esecutiva il 03-04-2012
- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, comma 4 del T.U.E.L. n.267/2000);
 perché decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Cisterna di Latina, _____

COMUNE DI CISTERNA DI LATINA



Il Responsabile del Servizio
Il Funzionario Responsabile
Avv. Tiziana Fede

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
PRESENTATA IN ATTI
Il Funzionario Responsabile
Avv. Tiziana Fede

13 APR. 2012

