



# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 23 Del 17-06-2011

**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" - Adozione ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 02.07.1987, n. 36 e s.m.i.

L'anno duemilaundici il giorno diciassette del mese di giugno alle ore 10:20, nella Sala delle adunanze della Sede Comunale, a seguito di convocazione del PRESIDENTE – ai sensi del comma 2 dell'art.40 del T.U.E.L. n.267 del 18/08/2000 – nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria in Seconda convocazione ed in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

MEROLLA ANTONELLO	P	CAPASSO ALESSANDRO	A
MAZZOLI MARCO	A	BOCCABELLA GERSENO	P
MASSARONI PIO CLAUDIO	P	SCAINI ALBERTO	A
DEL PRETE GIAN LUCA	P	CHINATTI CLAUDIO	P
CERRO EMILIANO	P	MAGGIACOMO FRANCESCO	A
TINTISONA GABRIELE	A	TROMBELLI FABRIZIO	P
FREZZA FILIPPO	A	DI MARIO SANDRO	A
LUCARELLI ANTONIO	P	MELCHIONNA GERARDO	A
MARTELLI DANILO	A	ISACCO GIOVANNI	P
CARTURAN MAURO	P	ANGIOLETTI MARIANO	A
CECE GINO	A	COMPARINI EZIO	A
GANELLI LUIGI	P	CAIANIELLO STEFANO	A
MASTRANTONI ALVARO	P	DELLA PENNA ELEONORA	P
LAURI ANDREA	A	FILIPPI ALBERTO	A
SAMBUCCI VITTORIO	P	CICCHITTI ALFIO	P
GIAROLA GIOVANNI	P		

ne risultano presenti n. 16 e assenti n. 15.

Assume la presidenza il DOTT. MAURO CARTURAN in qualità di PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE assistito dal SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA GLORIA RUVO.

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

COPIA CONFORME AD ORIGINE  
PRESIDENTE GIUSTIZIA

20 OTT. 2011

Il Funzionario Responsabile  
Avv. Tiziana Fedè

**Preso atto** dell'entrata in aula consiliare dei Consiglieri Melchionna e Angioletti e dell'uscita del Consigliere Massaroni;

Alla presenza di n.19 Consiglieri Comunali, il Sindaco Merolla, Del Prete, Tintisona, Lucarelli, Carturan, Ganelli, Mastrantoni, Lauri, Sambucci, Giarola, Boccabella, Chinatti, Trombelli, Melchionna, Isacco, Angioletti, Della Penna, Filippi e Cicchitti);

L'Assessore Monti illustra il punto 4 dell'ODG: Adeguamento del vigente PPE delle zone di intervento C5-C6. Modifiche "Ambiti speciali per progetti integrati di intervento n.13 e n.14". Adozione ai sensi dell'art.1 bis della L.R. 02.07.1987 n.36 e smi

**Il Consigliere Eleonora della Penna**, riferendosi all'intervento del Presidente del Consiglio dr. Carturan aggiunge che è vero che la tradizione comunale vuole che le questioni di carattere urbanistico siano sempre state votate all'unanimità, ma il suo voto contrario nasce da un fatto politico e cioè per 20 anni sono state fatte Commissioni Urbanistiche e tecniche fiume anche di notte mentre ora è tutto bloccato.

**Il Presidente del Consiglio dr. Mauro Carturan**, prende la parola per sottoscrivere ed approvare l'intervento del consigliere Della Penna.

**Il Consigliere Mariano Angioletti**, sottoscrive anche lui l'intervento del consigliere Della Penna, aggiunge che da ora in poi voterà secondo coscienza nell'interesse della comunità e invita nuovamente la maggioranza a procedere con la nomina della Commissioni consiliari.

**Il Consigliere Gerardo Melchionna**, riferendosi alla questione relativa ai parcheggi sostiene che è grave fissare la distanza così come stabilito nella deliberazione di cui al punto 1) all'ODG, aggiunge che gli interventi ad hoc vanno estesi a tutto il piano, pertanto alle variazioni voterà contrario ma se c'è l'impegno di estendere la norma a tutto il piano allora voterà favorevolmente.

**Il Consigliere Gianni Isacco**, ancora sugli interventi precedenti relativi all'urbanistica, sostiene che la materia dell'urbanistica votata all'unanimità non gli risulta. Sostiene che quando il Sindaco andrà ad inaugurare l'asilo nido dovrà dire grazie soprattutto alla minoranza perché la maggioranza in quel momento era andata via.

Terminati gli interventi,

## IL CONSIGLIO 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 nota prot. 28139 del 28.06.2010, successivamente integrata con prot. 28370 del 29.06.2010, i sig.ri ANGUSTURA Elvira, LEONARDI Illuminata Rosa e LEONARDI Silvano, in qualità di proprietari delle aree interessate, hanno trasmesso una proposta preliminare di progetto integrato per l'attuazione delle previsioni di piano su un ambito assoggettato a progettazione unitaria, contrassegnato con il n. 13;
- nella fattispecie, l'area interessata dall'intervento risulta inclusa tra quelle individuate dall'art. 9 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, intitolato "Ambiti speciali per progetti integrati di intervento", il quale si riferisce ad "*aree inedificate o attualmente occupate da attività da riconvertire al fine di garantire la qualità dell'insediamento urbano consolidato e la dotazione di servizi pubblici*", tanto da poter essere attuate tramite progetti integrati di cui all'art. 19;

- la procedura di approvazione del Progetto Integrato è individuata dall'art. 19 delle NTA, che stabilisce altresì i requisiti e la documentazione minima da produrre per la definizione dei progetti;
- secondo tale procedura il Progetto Integrato è approvato dalla Giunta Comunale previa istruttoria del Servizio comunale competente e resta vincolante per tutti gli interventi successivi ovvero per gli stralci funzionali;

**Dato atto che**

- a seguito di istruttoria sugli elaborati presentati, con nota prot. n. 38618 del 17.09.2010 il Servizio Urbanistica ha rilevato alcune esigenze di approfondimento, subordinando il proseguimento dell'iter-istruttorio alle integrazioni ed ai chiarimenti richiesti;
- in quella sede l'ufficio ha accertato:
  - l'assenza dei requisiti necessari affinché la proposta progettuale fosse sottoposta all'esame della Giunta Comunale, non ricorrendo sostanzialmente i presupposti generali di cui all'art. 12, comma 2, del DPR 380/2001;
  - l'assenza dei requisiti di autonomia e compiutezza atti a garantire la immediata funzionalità urbanistica dell'intervento;
  - la necessità di prevedere, tra l'altro, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria tali da assicurare l'accessibilità, la funzionalità e l'organica connessione dell'ambito di intervento interessato con le "parti strutturate" della città;
- con nota prot. n. 43499 del 19.10.2010 e successiva nota prot. n. 45249 del 29.10.2010, pervenute con lettera di trasmissione a firma del tecnico progettista Arch. Franco Fatati, gli operatori privati, in riferimento alla richiesta di integrazioni anzidetta, hanno presentato una nuova stesura preliminare della proposta progettuale, adeguando il progetto urbanistico alle principali necessità rilevate da parte comunale, ovvero proponendo una modifica della zonizzazione di piano sintetizzata in un elaborato grafico, intitolato "Piano C5-C6 – Ambiti n. 13 e n.14 Modifica funzionale";

**Considerato che:**

- con tale proposta, attuabile a mezzo di modifica delle previsioni urbanistiche del piano particolareggiato, i titolari dell'ambito di intervento n. 13 propongono sostanzialmente una modesta variazione della viabilità pubblica e della conformazione delle aree a servizi, il tutto operando alcune compensazioni tra l'area di proprietà e il limitrofo ambito speciale di intervento n. 14, non alterando altresì le quantità totali di superficie destinate alle singole sottozone a destinazione pubblica e privata;
- con la stessa i titolari propongono di trasferire dal comparto limitrofo il sedime della viabilità principale di accesso da Via Aprilia, la cui programmazione è indispensabile per l'attuazione di entrambi gli ambiti speciali contermini, assumendosi di fatto l'onere aggiuntivo di realizzare la stessa opera di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 19, punto 4 delle N.T.A. del piano vigente;
- la realizzazione dell'opera di che trattasi, oltre a permettere la definizione dei procedimenti edilizi attualmente attivati sui lotti di proprietà degli operatori proponenti, faciliterebbe l'attuazione di altri interventi sulle proprietà limitrofe, consentendo un più celere prosieguo del processo di trasformazione urbanistica dell'area, anche con ricadute positive per l'Ente in termini di entrate derivanti da contributi di costruzione, ottimizzando inoltre la utilizzazione delle adiacenti aree destinate a parcheggi e verde pubblico, in entrambi i comparti interessati;
- per quanto espresso, la proposta presentata non risulta attuabile in via ordinaria a mezzo della procedura stabilita dall'art. 19 delle N.T.A., in quanto comporta la



variazione del P.P.E. vigente, proponendosi in sostanza modificazioni di zonizzazione esuberanti rispetto alle possibilità espressamente consentite dall'art. 9, punto 8, delle Norme tecniche di Attuazione del piano particolareggiato vigente, di cui si riporta significativo stralcio:

- *“La zonizzazione degli ambiti speciali indicata graficamente nelle planimetrie di progetto non è cogente, pertanto possono essere presentati progetti integrati con sistemazioni diverse da quelle riportate nelle medesime, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici, delle quantità minime di superfici destinate a spazi pubblici, nonché delle modalità di redazione ed approvazione (...);”*

**Richiamati** i criteri generali cui risultano informati gli strumenti urbanistici attuativi del Comune di Cisterna di Latina, per cui generalmente tutte le tipologie di interventi previste nelle zone libere rispondono all'obiettivo, più volte espresso da questa Amministrazione, di offrire alla città spazi pubblici, infrastrutture e servizi di qualità senza dover ricorrere a finanziamento pubblico, dando atto dell'esaurimento della capacità di indebitamento dell'Ente, pertanto incentivando, implementando e perfezionando le procedure di partenariato pubblico - privato al fine di garantire trasformazioni del territorio "condivise" e sostenibili;

**Considerata** 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;

**Considerata** la sostanziale rispondenza degli indirizzi in oggetto ai contenuti alle precedenti determinazioni dell'Amministrazione, in quanto finalizzati sostanzialmente alla infrastrutturazione del tessuto urbano periferico e al completamento delle aree di margine all'interno delle zone edificabili di P.R.G.;

**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, sopravvenute 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, tra l'altro, di sostituire integralmente l'art. 1 della legge previgente con un testo di nuova formulazione, introducendo altresì il successivo art. 1 bis, a seguito testualmente riportato:

*“Art. 1 bis*

*1. I piani attuativi di cui all' articolo 1 sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo articolo 1, commi 2 e 3, quando sono conformi allo strumento urbanistico generale. I piani attuativi non comportano varianti quando riguardano:*

*a) una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi;*

*b) le previsioni di spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale, quando l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse nell'ambito del comprensorio oggetto dello strumento attuativo era stata riconosciuta in sede di strumento urbanistico generale;*

*c) la riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dallo stesso strumento urbanistico generale, purché contenute entro il 20 per cento;*

d) il mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani attuativi e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento e non comporti la realizzazione di organismi edilizi autonomi;

e) le modifiche all'altezza degli edifici in misura non superiore a metri 1,00 purché senza variazione del numero dei piani e nel rispetto delle norme relative alle distanze degli edifici dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà;

f) modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche e le volumetrie complessive degli edifici, anche se comportanti modifiche delle altezze oltre i limiti previsti dalla lettera e);

g) le modifiche che incidono sull'entità delle cubature dei locali tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari, nonché le modifiche che variano il numero delle unità stesse;

h) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;

i) le modificazioni dei perimetri motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;

l) la diversa dislocazione, entro i limiti del 20 per cento, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici;

m) l'individuazione delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della l. 457/1978;

n) le modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche;

o) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;

p) le modifiche alla viabilità secondaria e la precisazione dei tracciati della viabilità primaria;

q) la suddivisione dei comparti edificatori in sub-comparti, ivi inclusi quelli ricadenti nelle zone di recupero dei nuclei edilizi abusivi, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici.

2. Sono fatte salve le procedure dell'articolo 6 della l.r. 22/1997 per le lettere d), e), f), g), h) e l) di cui al presente articolo. Sono fatte salve, altresì, le procedure di approvazione delle modifiche dei programmi di recupero urbano stabilite nei rispettivi accordi di programma”;

**Considerata** la necessità di perseverare nell'attività continua di adeguamento degli strumenti urbanistici, modulando le scelte di pianificazione urbanistica sulla base della attuale sostenibilità ambientale e finanziaria degli interventi di trasformazione;

**Considerato** che:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 308 del 11.11.2010 questa Amministrazione ha disposto, per le motivazioni sinora espresse, il prosieguo dell'iter di formazione dell'intervento urbanistico in variante al vigente P.P.E. delle zone di intervento C5 – C6, proposto da ANGUSTURA Elvira, LEONARDI Illuminata Rosa e LEONARDI Silvano, secondo i contenuti desumibili da alcuni stralci planimetrici, estratti dalla nota prot. n. 45249 del 29.10.2010, dando mandato al Servizio Urbanistica affinché il provvedimento venisse trasmesso ai soggetti proponenti per il perfezionamento della proposta progettuale;
- con nota prot. 48500 del 22.11.2010 il Servizio Urbanistica, in ottemperanza al disposto del provvedimento sopra richiamato, ha trasmesso ai soggetti proponenti copia della Deliberazione della Giunta Comunale n. 308 del 11.11.2010 per il perfezionamento della proposta progettuale;

**Vista** la documentazione integrativa di progetto, presentata dai soggetti proponenti con prot. n 5973 dell'11.02.2011 e successive note prot. n. 11395 del 21.03.2011 e prot. n. 12145 del 24.03.2011, pervenute con lettere di trasmissione a firma del tecnico progettista Arch. Franco Fatati, nell'ambito della quale sono stati prodotti i seguenti elaborati, esplicitivi della proposta di modifica del vigente piano particolareggiato:

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;

**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** delle competenze ed attribuzioni del Consiglio Comunale individuate dall'art.42 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

**Preso atto** dei necessari pareri espressi dal Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 241/90 e dai Responsabili di Settore e del Servizio Finanziario ai sensi dell'art.49 del D. Lgs. 267/2000, pareri che allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale;

con il seguente risultato proclamato dal Presidente:

Favorevoli 15

Contrari 4 (Melchionna, Isacco, Della Penna e Cicchitti)

## **DELIBERA**

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale;
2. di adottare, 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 e composto dagli elaborati a seguito elencati, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:
  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;
3. di dare atto che, per quanto non espresso e rappresentato nella documentazione del progetto di cui al precedente punto 2, 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.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visto l'art.134 comma 4 del TUEL;  
con la seguente votazione

Favorevoli 15

Contrari 4 (Melchionna, Isacco Della Penna e Cicchitti).

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi di Legge

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

Data 14-04-2011

DIR. GESTIONE URBANA  
ING. GIANFRANCO BUTTARELLI

**Letto e sottoscritto**

IL PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE

DOTT. CARTURAN MAURO

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT.SSA RUVO GLORIA

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 21 LUG. 2011 al 05-08-2011 n. di pubblicazione 2329
- E' divenuta esecutiva il 21 LUG. 2011
- 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, 08 AGO. 2011

Il Responsabile del Servizio

Il Funzionario Responsabile  
Avv. *Aziana Fede*