

COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 30 Del 05-08-2011

OGGETTO: Adeguamento del vigente P.P.E. "Il Centro della Città". Modifiche per l'attuazione del "Progetto Integrato a carattere residenziale relativo al comparto a pianificazione definita denominato "Area D - Fosso di Cisterna". Adozione ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 02.07.1987, n. 36 e s.m.i.

L'anno duemilaundici il giorno cinque del mese di agosto alle ore 10:35, 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	P
MAZZOLI MARCO	P	BOCCABELLA GERSENIO	P
MASSARONI PIO CLAUDIO	A	SCAINI ALBERTO	P
DEL PRETE GIAN LUCA	P	CHINATTI CLAUDIO	P
CERRO EMILIANO	A	MAGGIACOMO FRANCESCO	A
TINTISONA GABRIELE	P	TROMBELLI FABRIZIO	P
FREZZA FILIPPO	P	DI MARIO SANDRO	P
LUCARELLI ANTONIO	P	MELCHIONNA GERARDO	P
MARTELLI DANILO	A	ISACCO GIOVANNI	A
CARTURAN MAURO	P	ANGIOLETTI MARIANO	P
CECE GINO	A	COMPARINI EZIO	A
GANELLI LUIGI	A	CAIANIELLO STEFANO	P
MASTRANTONI ALVARO	P	DELLA PENNA ELEONORA	A
LAURI ANDREA	P	FILIPPI ALBERTO	P
SAMBUCCI VITTORIO	P	CICCHITTI ALFIO	P
GIAROLA GIOVANNI	P		

ne risultano presenti n. 22 e assenti n. 9.

Assume la presidenza il DOTT. MAURO CARTURAN in qualità di PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE assistito dal SEGRETARIO GENERLE 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 ORIGINALE
PRESENTE IN ATTI

20 011. 2011

Il Funzionario Responsabile

Avv. *Fiziana Fede*

Preso atto che sono entrati in aula i Consiglieri S. Di Mario e G. Melchionna, ed è uscito G. Giarola.

Alla presenza di n.20 Consiglieri Comunali, il Sindaco Merolla, Mazzoli, Massaroni, Del Prete, Cerro, Tintisona, Frezza, Lucarelli, Carturan, Mastrantoni, Lauri, Sambucci, Capasso, Chinatti, Trombelli, Di Mario, Melchionna, Isacco, Caianiello e Della Penna;

L'Assessore all'Urbanistica Arch. Domenico Monti illustra il punto 3 dell'ODG: "Adeguamento del vigente P.P.E. "Il Centro della Città". Modifiche per l'attuazione del "Progetto Integrato a carattere residenziale relativo al comparto a pianificazione definita denominato "Area D - Fosso di Cisterna". Adozione ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 02.07.1987, n. 36 e s.m.i.".

Il Consigliere Isacco, si domanda come mai l'Amministrazione non abbia dato la dovuta pubblicità a questa delibera con cui mette in moto l'edilizia di Cisterna con un intervento di grande impatto; osserva che nel corpo dell'atto si fa riferimento ad una valutazione sulla qualità dell'intervento in considerazione del notevole impatto; aggiunge che non è sua intenzione contestare la parte urbanistica, ma si sta deturpando la città. Domanda all'Amministrazione se è certa della volontà della cittadinanza a vedere realizzare un grattacielo dinanzi al Palazzo Comunale. Esterna seri dubbi sull'assunto; propone di organizzare una assemblea pubblica per chiedere effettivamente il parere dei cittadini. Sostiene che nella delibera viene riportato un cenno alla STU, intende capire se esiste ancora questo strumento urbanistico oppure no.

Il Consigliere S. Caianiello, sostiene di essere in completo accordo con l'intervento di Isacco; chiede però che alla attenzione del Consiglio vengano portate anche altre questioni di interesse generale per la collettività e non soltanto problematiche appartenenti alle diverse correnti presenti in consiglio comunale; dichiara di aver letto il bando relativo al posto di Direttore Scientifico e Archivio Storico pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e di averlo divulgato presso altri siti al fine di dare maggiore diffusione possibile. Conclude portando gli auguri ai neo assessori sottolineando l'incoerenza della scelta di mettere un commercialista all'assessorato ai servizi sociali e un imprenditore al Bilancio.

Il Consigliere G. Melchionna, dichiara di non criticare il progetto in sé, chiede formalmente di sapere se lo stesso va trattato nell'ambito della STU o al di fuori.

Il Sindaco A. Merolla, risponde che la STU non centra nulla con il progetto e ricorda che la STU è in stato di liquidazione.

Il Consigliere G. Melchionna, precisa che è ben diverso dire che la STU non esiste più ovvero che la STU è in stato di liquidazione.

L'assessore Monti, dichiara che il Sindaco organizzerà degli incontri a tema sulla valorizzazione del centro urbano.

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. 67 del 24.10.2006, pubblicata sul S.O. n. 5 al BURL n. 34 del 09.12.2006, questo Comune ha proceduto alla presa d'atto dell'avvenuta approvazione del P.P.E. "Il centro della città", interessante le zone di intervento C1, C2, C3 e C7 di cui al vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 4, comma 3 della Legge Regionale 02.07.87, n.36;
- con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 07.10.2009, pubblicata sul BURL n. 44 del 28.11.2009, è stata approvata, ai sensi dell'art.1, terzo comma, della Legge Regionale 02.07.87 n. 36 e s.m.i., la "Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. Il Centro della Città", che costituisce un primo adeguamento normativo del piano vigente, predisposto sostanzialmente allo scopo di introdurre misure finalizzate a favorire l'attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico originario;
- con nota prot. n. 37710 del 18.11.2008 la società MAZZINI srl ha presentato una proposta di intervento urbanistico denominata "Progetto Integrato d'Intervento a carattere residenziale relativo al comparto a pianificazione definita - Area D Fosso di Cisterna",
- l'area interessata dall'intervento risulta inclusa tra quelle individuate dall'art. 12 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, intitolato "Aree S.T.U. a pianificazione definita", il quale si riferisce ad *"aree inedificate, parzialmente inedificate o attualmente occupate da attività da riconvertire che per la loro localizzazione e per le funzioni da insediarsi rivestono un'importanza strategica per l'assetto urbano della città"*, tanto da poter essere attuate tramite progetti integrati di intervento di cui agli articoli 10 e 11 delle norme stesse o con la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana;
- la procedura di approvazione del Progetto Integrato è individuata dall'art. 23 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;
- ai sensi dell'art. 23, punto 6 della variante alle N.T.A. del P.P.E. Il Centro della Città *"il progetto integrato è unitario per ogni singolo comparto ma può essere attuato mediante stralci funzionali indipendenti che comunque devono garantire al momento del rilascio del primo permesso di costruire l'adempimento a tutti gli obblighi in precedenza stabiliti, tra cui la cessione delle aree destinate all'Amministrazione Comunale e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria assentite come indicato negli elaborati del presente Piano"*;

Dato atto che:

- a seguito di istruttoria sugli elaborati presentati, con nota prot. n. 19859 del 08.05.2009 il Servizio Urbanistica ha rilevato alcune esigenze di approfondimento, subordinando il proseguimento dell'iter-istruttorio alle integrazioni ed ai chiarimenti richiesti;
- con successiva nota prot. n. 22721 del 26.05.2009 l'operatore privato, in riferimento alla richiesta di integrazioni anzidetta, ha presentato una nuova stesura della proposta progettuale, adeguando parzialmente il progetto urbanistico alle necessità rilevate da parte comunale, non risolvendo tuttavia il problema fondamentale sollevato, ovvero la mancanza di titolarità sulla maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili ricadenti nell'ambito di intervento, contestualmente alla mancanza della dimostrazione della autonoma funzionalità degli stralci funzionali proposti e del correlato rispetto proporzionale dei relativi parametri urbanistici;
- la proposta di massima della società Mazzini srl è stata quindi sottoposta all'esame della Giunta Comunale la quale, con deliberazione n. 235 del 05.06.2009, ha stabilito, come mero atto d'indirizzo, il prosieguo dell'iter istruttorio

e l'eventuale definizione della procedura di variante urbanistica, qualora necessaria ai sensi di legge, ferme restando le necessarie integrazioni individuate a seguito di istruttoria del Servizio Urbanistica nonché le eventuali determinazioni del dipartimento regionale competente in merito alla "Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. Il Centro della Città" adottata nel 2008 e allora ancora in itinere;

- con nota prot. n. 2410 del 21.01.2010 il Servizio Urbanistica ha trasmesso all'operatore una nota riassuntiva relativa alle necessità di approfondimento individuate dalla Giunta e dall'ufficio, con particolare riferimento alla necessità di effettuare, conseguentemente alle modifiche prescritte, le opportune *"verifiche in ordine alla nuova soluzione piano volumetrica (...) nell'ambito del tessuto urbano"*;
- con nota prot. n. 33798 del 06.08.2010 la società Mazzini srl ha presentato una ulteriore proposta di intervento in sostituzione delle precedenti, recante un nuovo impianto planimetrico ed una differente articolazione dei corpi di fabbrica al fine di garantire la possibilità di suddivisione del comparto originario in parti effettivamente autonome, composta dai seguenti elaborati:
 - Tavola n. 01 – Inquadramento territoriale;
 - Tavola n. 02 – Inquadramento su P.T.P.R.;
 - Tavola n. 03 – Inquadramento su P.T.P.;
 - Tavola n. 04 – Inquadramento urbanistico su P.P.E. "Il Centro della Città";
 - Tavola n. 05 – Zonizzazione e planivolumetrico;
 - Tavola n. 06 – Elaborato fotografico;
 - Tavola n. 07 – Rilievo e profili ante operam;
 - Tavola n. 08 – Individuazione fascia di rispetto dal fosso di Cisterna;
 - Tavola n. 09 – Individuazione dei sub-comparti;
 - Tavola n. 10 – Inquadramento su base catastale;
 - Tavola n. 11 – Zonizzazione su base catastale e modalità attuative sub-comparto n. 1;
 - Tavola n. 12 – Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – modalità attuative sub-comparto n. 1;
 - Tavola n. 13 – Schema di frazionamento sub-comparto n. 1;
 - Tavola n. 14 – Piano volumetrico;
 - Tavola n. 15 – Progetto architettonico – sub-comparto n. 1;
 - All. 01 – Visure catastali particelle di proprietà Mazzini srl;
 - All. 02 – Titolo di proprietà;
- con nota prot. n. 13348 del 30.03.2011 la società Mazzini srl ha presentato l'elaborato grafico intitolato "Tavola 15/a - Progetto architettonico – sub-comparto n. 1", in sostituzione della "Tavola n. 15" in precedenza consegnata, recante sostanzialmente la riduzione della volumetria e dell'altezza massima dell'edificio di progetto sul lotto di proprietà;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 11.04.2011 l'amministrazione ha disposto il prosieguo dell'iter di formazione dell'intervento urbanistico di iniziativa privata per la sistemazione dell'ambito denominato "Area D - Fosso di Cisterna", di cui al vigente P.P.E. "Il Centro della Città", proposto dalla società Mazzini srl, secondo la suddivisione in sub-comparti nonché i caratteri tipologici e piano volumetrici meglio indicati nei seguenti elaborati grafici in precedenza assunti agli atti del Comune:
 - Tavola n. 09 – Individuazione dei sub-comparti;
 - Tavola n. 14 – Piano volumetrico;
 - Tavola n. 15/a – Progetto architettonico – sub-comparto n. 1,dando atto espressamente che la procedura di definizione della proposta progettuale per l'intervento, attivata in prima istanza dalla società Mazzini srl con prot. n. 37710 del 18.11.2008, costituiva *"realizzazione alternativa degli interventi attraverso strumenti di iniziativa privata"*, in applicazione delle determinazioni consiliari espresse con Deliberazione n. 69 del 24.10.2006, concretizzandosi pertanto un procedimento alternativo a quello di competenza della "Società di Trasformazione Urbana";

Dato atto che in quella sede è stato stabilito di richiedere al soggetto proponente il perfezionamento della proposta progettuale, in ordine alle seguenti necessità di approfondimento:

- produzione della documentazione necessaria alla verifica preventiva sulla permanenza delle condizioni di compatibilità paesaggistica e geognostica, in riferimento a:
 - implicazioni relative al pronunciamento dell'autorità competente ai sensi dell'art. 16 della Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150 e s.m.i., anche in riferimento alle specifiche indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni espresse dal Dipartimento Regionale Territorio, Direzione Territorio e Urbanistica, Area 6 – Urbanistica e Beni Ambientali Sud nel parere emesso ai sensi dell'art. 16 L. 1150/42 e s.m.i. e D.Lgs. 42/2002 e s.m.i. sul P.P.E. originario (nota prot. reg. le n. 83607/06 del 16.06.2006, assunta agli atti al prot. com.le n. 20782 del 26.06.2006), nonché agli elementi di approfondimento, specificazione e chiarimento individuati dal Servizio Urbanistica comunale ed assentiti da parte regionale (nota prot. n. 23184 del 17.07.2006 ricevuta dalla Regione Lazio il 26.07.2006);
 - conferma delle prescrizioni espresse sul P.P.E. vigente dalla REGIONE LAZIO, Dipartimento Territorio 2, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S, Area Difesa del Suolo 05 nel parere emesso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. (già art.13 Legge 02.02.74, n. 64) nonché della Del. G.R. 18.05.99 n.2649 e s.m.i. (prot. Reg.le N. 98417/2S/05 Fasc. 4923 del 16 giugno 2006 e successiva rettifica), in riferimento alla peculiarità della tipologia architettonica proposta ed alla contestuale limitrofa presenza della prescrizione paesaggistica e geologico-ambientale di inedificabilità assoluta dovuta alla presenza del Fosso di Cisterna;
- completamento della documentazione tecnica necessaria all'esame consiliare della variante, in riferimento alle prescrizioni, agli argomenti e ai requisiti individuati dall'art. 23 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. Il Centro della Città, tra cui, a titolo esemplificativo:
 - dimostrazione della autonoma funzionalità degli stralci funzionali nonché del correlato rispetto proporzionale dei parametri urbanistici stabiliti e dei relativi oneri a carico dei promotori;
 - descrizione ed individuazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'intervento, a carico dei proponenti;

Dato atto altresì che:

- in riferimento alle prescrizioni individuate dalla Giunta Comunale, con nota prot. n. 22979 del 03.06.2011 e successiva nota prot. n. 23257 del 06.06.2011 la società Mazzini srl ha integrato la documentazione presentata, trasmettendo gli elaborati a seguito elencati:
 - TAV. 16 – VERIFICA AUTONOMIA FUNZIONALITA' DEI SINGOLI COMPARTI. Superfici di cessione – Accessibilità – Viabilità – Approvvigionamento idrico – Smaltimento acque reflue (prot. n. 22979 del 03.06.2011)
 - TAV. 17 – DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI L'INTERVENTO, A CARICO DEI PROPONENTI (prot. n. 22979 del 03.06.2011)
 - TAV. 18 – STUDIO DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO (prot. n. 23257 del 06.06.2011)
 - RELAZIONE GEOLOGICO AMBIENTALE (prot. n. 23257 del 06.06.2011)
- con nota prot. n. 24040 del 09.06.2011, in riferimento alla corrispondenza intercorsa, ultima la nota prot. n. 23257 del 06.06.2011, la struttura tecnica dell'Ente ha rappresentato all'operatore la necessità di integrare la documentazione presentata al fine di consentire l'esame consiliare del progetto



urbanistico in oggetto, richiamando la necessità prioritaria di provvedere ai seguenti adempimenti, per una puntuale attuazione delle direttive espresse al punto 4 del dispositivo della deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 11.04.2011:

- estensione dello "Studio di Inserimento Paesaggistico" (rif. "TAV. 18"), prodotto ai fini del pronunciamento della direzione regionale competente ai sensi dell'art. 16 della Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150 e s.m.i., all'intera area assoggettata a modulazione delle prescrizioni edificatorie, ovvero all'intero comparto a pianificazione definita denominato "Area D - Fosso di Cisterna";
 - estensione delle indagini ed analisi geologiche all'intera area assoggettata a modulazione delle prescrizioni edificatorie, ovvero all'intero comparto a pianificazione definita denominato "Area D - Fosso di Cisterna";
 - dichiarazione del geologo attestante la esplicita puntuale conferma, per l'intero ambito d'intervento, della compatibilità delle previsioni di cui all'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche del territorio, già accertata per il P.P.E. vigente dalla REGIONE LAZIO, Dipartimento Territorio 2, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S, Area Difesa del Suolo 05 nel parere emesso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i. (già art. 13 Legge 02.02.74, n. 64) nonché della Del. G.R. 18.05.99 n. 2649 e s.m.i. (prot. Reg.le N. 98417/2S/05 Fasc. 4923 del 16 giugno 2006 e successiva rettifica);
 - ai fini di cui al punto precedente, produzione degli elaborati descrittivi individuati dalla Del. G.R. 18.05.99 n. 2649 e s.m.i. (a titolo esemplificativo e non esaustivo: carta della vulnerabilità, della pericolosità, dell'idoneità territoriale);
- con nota prot. n. 24134 del 10.06.2011 il capogruppo dei tecnici incaricati, ad integrazione della documentazione di tipo urbanistico e paesaggistico, ha presentato il seguente elaborato:
 - ALL. TAV. 18 – Integrazione paragrafi 3.2 -3.4 "Studio di Inserimento Paesaggistico";
 - in riferimento alle necessità rappresentate da parte comunale, con successiva nota prot. n. 25259 del 16.06.2011 la società Mazzini s.r.l. ha integrato ulteriormente la documentazione progettuale trasmettendo, in sostituzione della "RELAZIONE GEOLOGICO AMBIENTALE" a suo tempo prodotta con prot. n. n. 23257 del 06.06.2011, il seguente elaborato:
 - RELAZIONE GEOLOGICO AMBIENTALE – Compatibilità delle previsioni di cui all'intervento proposto dalla Mazzini S.r.l. con le condizioni geomorfologiche del territorio già accertate dalla Regione Lazio per il P.P.E. "Il Centro della Città",
producendo altresì n. 1 copia di alcuni elaborati già trasmessi con prot. n. 33798 del 06.08.2010;

Considerato che

- la nuova proposta progettuale, così perfezionata, è stata presentata con espresso riferimento alla procedura di variante di cui all'art. 1 bis, lettera q), della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987, trattandosi sostanzialmente di richiesta di suddivisione dell'ambito di intervento unitario in "sub-comparti", ovvero in parti autonome ad ogni effetto;
- il riferimento alla procedura di "variante semplificata" si è reso evidentemente necessario a fronte dell'impossibilità del prosieguo del procedimento previsto, in via ordinaria, dall'art. 23, punto 3, terzo capoverso delle norme del piano particolareggiato vigente, non possedendo comunque la società Mazzini srl la titolarità della maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili interessati dall'Area D;

Richiamata la nuova stesura dell'art. 23, punto 3, delle norme tecniche del piano particolareggiato, introdotta per effetto dell'entrata in vigore della variante normativa anzidetta, per cui:

*“La procedura del progetto integrato è avviata mediante la predisposizione di un progetto di iniziativa privata presentato al Comune dai soggetti che rappresentino la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili ricadenti nell'ambito di intervento, a condizione che l'intervento dei proponenti costituisca stralcio funzionale dell'intero comparto e che sia assicurato dai proponenti il soddisfacimento degli obblighi nei confronti dell'Ente, come più innanzi individuati.
E' fatta salva la possibilità di procedere per iniziativa pubblica, ai sensi dei precedenti art. 10 punto 5 nonché art. 11 punto 5.*

Su richiesta dei soggetti che rappresentano la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili, gli ambiti assoggettati ad intervento indiretto, di cui all'art. 6, punto 5, possono essere suddivisi in parti autonome ad ogni effetto, fermo restando il rispetto proporzionale dei parametri urbanistici stabiliti e dei relativi oneri a carico dei promotori.

La suddivisione è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, successivamente pubblicata secondo le modalità stabilite dalla Legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i. ed operativa trascorsi sessanta giorni dalla esecutività della deliberazione consiliare con cui l'amministrazione formalizza le proprie controdeduzioni alle eventuali osservazioni pervenute”;

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;

Ritenuto che le variazioni al vigente “P.P.E. Il Centro della Città” proposte dalla Società Mazzini srl rientrano tra le fattispecie assoggettabili alla procedura semplificata di cui all'anzidetta normativa, pur richiedendosi la conferma dei precedenti pronunciamenti regionali a suo tempo espressi dalle aree competenti in materia paesaggistica e geologica in occasione dell'approvazione del P.P.E. originario, attualmente vigente;

Considerato altresì che

- al di là del perfezionamento puntuale del progetto e della regolarità tecnica assicurata dalla ottemperanza alle necessità di integrazione individuate durante l'istruttoria del Servizio Urbanistica, la proposta di intervento presentata dalla società Mazzini srl pone in primo piano la necessità di affrontare concretamente il problema dell'attuazione degli interventi previsti sulle “Aree STU a pianificazione definita”, atteso il perdurare della condizione di inoperatività della società di trasformazione urbana a suo tempo costituita dall'Ente ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;
- durante l'iter di formazione del piano particolareggiato l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dover inserire nello strumento urbanistico tutte le misure atte a implementare l'attuazione degli interventi sulle aree S.T.U., ivi compresa la possibilità di realizzazione alternativa degli stessi attraverso strumenti di iniziativa



privata quali i progetti integrati, già previsti per altri "ambiti speciali di intervento" all'interno del P.P.E., disposizione introdotta per accoglimento di alcune osservazioni-opposizioni pervenute a seguito di adozione e pubblicazione del piano originario;

- neanche tale possibilità, concretizzatasi nella iniziativa promossa dalla società Mazzini srl, titolare di una quota minoritaria della intera superficie dell'ambito denominato "Area D Fosso di Cisterna", ha trovato oggettivamente consenso tra gli altri proprietari delle aree interessate dal processo di riqualificazione unitario, probabilmente per le stesse ragioni che presiedevano alla scelta di assoggettare l'area ad intervento STU, ovvero *"la sussistenza di molteplici situazioni urbanisticamente compromesse, in cui sono necessari interventi di ristrutturazione urbanistica non perseguibili con gli strumenti tradizionali, a causa dell'estrema parcellizzazione della proprietà fondiaria e della assoluta mancanza di qualsiasi forma di iniziativa privata che promuova l'attuazione degli interventi di trasformazione"*;
- la soluzione progettuale prevede la suddivisione dell'ambito di intervento in tre comparti autonomi dei quali quello centrale, di pertinenza esclusiva della società Mazzini srl, costituirebbe il primo intervento e permetterebbe l'attuazione successiva degli interventi sulle aree limitrofe, assicurando di fatto l'accessibilità agli edifici di progetto anche nell'eventualità di una attuazione parziale del "comparto" originario;
- la conformazione dell'attuale lotto di proprietà della società Mazzini srl, interessato per gran parte dalla prescrizione paesaggistica di inedificabilità assoluta dovuta alla presenza del Fosso di Cisterna, ha indotto l'operatore ad adottare una tipologia architettonica pressoché inedita per la città, ovvero quella dell'edificio a sviluppo verticale, costituito da una torre con altezza media superiore a 30 ml localizzata sul fronte lungo Via Carducci;

Ritenuto che la soluzione planovolumetrica proposta, per la forte caratterizzazione tipologica e per l'immagine complessiva dell'intervento che ne deriva, unitamente alle implicazioni che essa presenta rispetto all'evoluzione della vicenda della costituzione della STU, debba essere oggetto di specifica e consapevole valutazione di merito da parte degli organi di governo dell'Ente;

Visto il punto 3 del dispositivo della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 24.10.2006, ad oggetto "Società di Trasformazione Urbana Cisterna Futura S.p.A. ex D. Lgs. 267/2000. Rideterminazione delle aree interessate dagli interventi di trasformazione", con cui l'organo di governo dell'Ente ha determinato *"di stabilire, per quanto attiene alle ulteriori "Aree S.T.U. a pianificazione definita", sulle quali il P.P.E. "Il Centro della Città" ammette la possibilità di realizzazione alternativa degli interventi attraverso strumenti di iniziativa privata quali i progetti integrati, il termine perentorio di tre anni dalla data di approvazione del P.P.E. entro cui dovranno essere attivate le procedure di attuazione degli interventi da parte dei soggetti privati, termine scaduto il quale in caso di inerzia degli stessi l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere, previa dichiarazione di pubblica utilità ex art. 120 comma 3 del D.Lgs 267/200, attraverso la Società di Trasformazione Urbana"*;

Dato atto che allo stato attuale non sussistono elementi di riscontro circa l'operatività della Società di Trasformazione Urbana, il cui procedimento di formazione risulta dal 2006 completamente avulso da implicazioni di carattere urbanistico-edilizio e privo di effetti sull'assetto del territorio;

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 per tutte le motivazioni anzidette la variante proposta, al di là della fattibilità tecnico amministrativa e della regolarità tecnica del procedimento, sicuramente perseguibile attraverso l'adeguamento e la integrazione della documentazione necessaria ai sensi di legge, presenta contenuti di politica urbanistica che esulano dai caratteri meramente tecnico-redazionali dei piani e che coinvolgono aspetti socio-politici ed economici legati al programma del Sindaco e alla volontà della cittadinanza che Egli rappresenta;

Preso atto che entro tali limiti è espresso il parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta della presente deliberazione;

Ritenuto pertanto che, per l'ampia discrezionalità di contenuti, per la rilevanza e la generalità degli interessi coinvolti e al tempo per la specificità di alcuni elementi propri della gestione del territorio, sia necessaria una valutazione d'indirizzo e l'emissione di una specifica direttiva da parte del Consiglio Comunale;

Visto il parere favorevole espresso sul vigente P.P.E. "Il Centro della Città" dalla REGIONE LAZIO, Dipartimento Territorio 2, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S, Area Difesa del Suolo 05, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i. (già art. 13 Legge 02.02.74, n. 64) nonché della Del. G.R. 18.05.99 n. 2649 e s.m.i. (prot. Reg.le N. 98417/2S/05 Fasc. 4923 del 16 giugno 2006 e successiva rettifica)

Vista la dichiarazione del geologo attestante la esplicita puntuale conferma, per l'intero ambito d'intervento, della compatibilità delle previsioni di cui all'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche del territorio, già accertata per il P.P.E. vigente nel parere espresso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i. dalla direzione regionale competente, dichiarazione acquisita con prot. n. 25259 del 16.06.2011 nell'ambito della "RELAZIONE GEOLOGICO AMBIENTALE";

Visto il parere della 2^a Commissione Consiliare Urbanistica e Decentramento – LL.PP. e Trasporto, espresso nella seduta del 01-08-2011 (verb. n. 15), allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

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 ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000, parte integrante del presente atto;


con il seguente risultato proclamato dal Presidente:

Favorevoli 15

Contrari 5 (Di Mario, Melchionna, Isacco, Caianiello e Della Penna)

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. IL CENTRO DELLA CITTA', denominato <Modifiche per l'attuazione del "Progetto Integrato a carattere residenziale relativo al comparto a pianificazione definita denominato "Area D - Fosso di Cisterna">, proposto dalla Società MAZZINI S.R.L e composto dagli elaborati a seguito elencati, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:

1. TAV. 01 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE (rif. prot. n. 33798 del 06.08.2010);
2. TAV. 02 – INQUADRAMENTO SU P.T.P.R. (rif. prot. n. 33798 del 06.08.2010);
3. TAV. 03 – INQUADRAMENTO SU P.T.P. (rif. prot. n. 33798 del 06.08.2010);
4. TAV. 04 – INQUADRAMENTO URBANISTICO SU P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTA'" (rif. prot. n. 33798 del 06.08.2010);
5. TAV. 06 – ELABORATO FOTOGRAFICO (rif. prot. n. 33798 del 06.08.2010);
6. TAV. 07 – RILIEVO E PROFILI ANTE OPERAM (rif. prot. n. 33798 del 06.08.2010)
7. TAV. 08 – INDIVIDUAZIONE FASCIA DI RISPETTO DAL FOSSO DI CISTERNA (rif. prot. n. 33798 del 06.08.2010);
8. TAV. 09 – INDIVIDUAZIONE DEI SUB-COMPARTI (rif. deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 11.04.2011);
9. TAV. 10 – INQUADRAMENTO SU BASE CATASTALE (rif. prot. n. 33798 del 06.08.2010);
10. TAV. 14 – PLANO VOLUMETRICO (rif. deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 11.04.2011);
11. TAV. 15/A – PROGETTO ARCHITETTONICO – SUB-COMPARTO N. 1 (rif. deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 11.04.2011);;
12. TAV. 16 – VERIFICA AUTONOMIA FUNZIONALITA' DEI SINGOLI COMPARTI. Superfici di cessione – Accessibilità – Viabilità – Approvvigionamento idrico – Smaltimento acque reflue (rif. prot. n. 22979 del 03.06.2011);
13. TAV. 17 – DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI L'INTERVENTO, A CARICO DEI PROPONENTI (rif. prot. n. 22979 del 03.06.2011);
14. TAV. 18 – STUDIO DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO (rif. prot. n. 23257 del 06.06.2011);
15. ALL. TAV. 18 – Integrazione paragrafi 3.2 - 3.4 "Studio di Inserimento Paesaggistico" (rif. prot. n. 24134 del 10.06.2011);
16. RELAZIONE GEOLOGICO AMBIENTALE – Compatibilità delle previsioni di cui all'intervento proposto dalla Mazzini S.r.l. con le condizioni geomorfologiche del territorio già accertate dalla Regione Lazio per il P.P.E. "Il Centro della Città" (rif. prot. n. 25259 del 16.06.2011);

3. di subordinare l'approvazione definitiva del progetto urbanistico, ai sensi dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i., al pronunciamento delle direzioni regionali competenti in merito a:

- permanenza delle condizioni di compatibilità paesaggistica, a suo tempo accertate sul vigente sul P.P.E. originario ai sensi dell'art. 16 della Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i. dal Dipartimento Regionale Territorio, Direzione Territorio e Urbanistica, Area 6 – Urbanistica e Beni Ambientali Sud nel parere emesso ai sensi dell'art. 16 L. 1150/42 e s.m.i. e D.Lgs. 42/2002 e s.m.i. sul P.P.E. originario (nota prot. reg. le n. 83607/06 del 16.06.2006, assunta agli atti al prot. com.le n. 20782 del 26.06.2006, nonché ulteriori elementi di approfondimento assentiti da parte regionale, di cui alla nota prot. com.le n. 23184 del 17.07.2006);
- conferma delle prescrizioni espresse sul P.P.E. vigente dalla REGIONE LAZIO, Dipartimento Territorio 2, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S, Area Difesa del Suolo 05 nel parere emesso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i. (già art. 13 Legge 02.02.74, n. 64) nonché della Del. G.R. 18.05.99 n. 2649 e s.m.i. (prot. Reg.le N. 98417/2S/05 Fasc. 4923 del 16 giugno 2006 e successiva rettifica), in riferimento alla peculiarità della tipologia architettonica proposta ed alla contestuale limitrofa presenza della prescrizione paesaggistica e

geologico-ambientale di inedificabilità assoluta dovuta alla presenza del Fosso di Cisterna;

4. 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. 67 del 24.10.2006 (pubblicata sul S.O. n. 5 al B.U.R.L. n. 34 del 09.12.2006), nonché della successiva "Variante alle Norme Tecniche di Attuazione", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 07.10.2010 (pubblicata sul B.U.R.L. n. 44 del 28.11.2009).
5. di dare atto che la procedura di definizione della proposta progettuale per l'intervento sulla "Area D - Fosso di Cisterna", attivata in prima istanza dalla società Mazzini srl con prot. n. 37710 del 18.11.2008, costituisce "realizzazione alternativa degli interventi attraverso strumenti di iniziativa privata", in applicazione delle determinazioni consiliari espresse con Deliberazione n. 69 del 24.10.2006, concretizzando pertanto un procedimento alternativo a quello di competenza della "Società di Trasformazione Urbana";

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Favorevoli 15

Contrari 5 (Di Mario, Melchionna, Isacco, Caianiello e Della Penna)

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi di Legge.

Dopo la votazione **il Presidente del Consiglio, dr. Mauro Carturan** rivolgendosi all'Assessore Monti e al Sindaco, chiede di vigilare sull'intervento in esame al fine di garantire il rispetto della qualità e delle peculiarità del Centro Urbano. Rivolgendosi poi al Consigliere Caianiello precisa che questo è un progetto che investe tutta la città, sottolinea che nessuno ha avuto il coraggio di dire in Consiglio che nella zona industriale ci sono 2 imprenditori che, in merito alla vendita degli appezzamenti di terreno, stanno facendo gli strozzini, e per tale ragione gli insediamenti industriali si stanno spostando verso il territorio di Aprilia.

Verbale n. 15 del 04/08/2011

Il giorno 01/08/2011 presso la sede della Giunta Comunale del Comune di Pietrasanta sono presenti
Il Presidente del Consiglio Dott. Enrico Corsi
Comuniere

- Pro Claudio Mammì
- Alvaro Mastrototaro
- Giuseppe Del Prete
- Giovanni Gioia
- Giuseppe Trambelli
- Eleonora Della Penna
- Vittorio Santucci

Alle ore 9,45 accostato Delegato
leale al Presidente del Consiglio Dott. Mammì
che apre l'assemblea.

Viene aperta l'assemblea con il ^{e ricordo} ~~preludio~~ ~~giurto~~ dell'ord.
del Gruppo (l'elezione del presidente della Commissione)
all'unanimità viene eletto presidente della Commissione
il Comuniere Alvaro Mastrototaro e Vice Presidente Pro
Claudio Mammì.

Sono presenti alla Commissione l'Esp. Gianfranco
Buttobell e l'Esp. Luise Octu.
Alle ore 9,50 entra in Commissione il Comuniere
Giuseppe Trambelli.

Segue la discussione l'Esp. Luise Octu con il punto
dell'ordine del giorno n. 7 (Verbale di delega) ed
aggiornato al Pres. Repoltoni.)

Continua l'Esp. Gianfranco Buttobell con il punto
dell'ordine del giorno n. 6 (Verbale al PPE al Centro della
Città per l'attuazione di interventi di sistemazione e pulizia
a del "Fosso di Pietrasanta" Approvazione in senso dell'art. 1 bis
della L.R. 36/87 e s.m.i.)



La discussione si svolge per ora per i punti dell'ordine del giorno 4 e 5

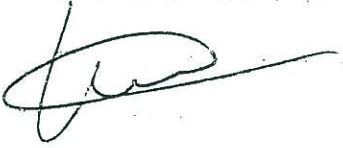
Il Compendio Generale esce alle ore 10,10 e rientra alle ore 10,25 -

Se ne parla il Sup. Buttroll obliqua il punto n. 3 Permitta di tenere tra il Comune di Cisterna di Latina e la Chiesa Protestante Evangelica A.D.I. per l'approvazione di una richiesta di culto).

Il Compendio Generale entra in Commissione alle ore 10,25 -

Il Sup. Buttroll delinea anche il punto n. 3 dell'Ordine del giorno (Suddivisione per il coinvolgimento e la rivalutazione delle attività di ricerca Universitarie).

Alle ore 10,40 la Commissione viene chiusa

Il Presidente


Il Segretario
Allegretti

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

Data 22-06-2011

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 19-09-2011 al 04-10-2011 n. di pubblicazione 2824
- E' divenuta esecutiva il 19-09-2011
- 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, _____

Il Responsabile del Servizio

Il Funzionario Responsabile
Avv. Tiziana Fedo

