



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Numero 40 Del 29-03-2012

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", adottato ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 02.07.1987, n. 36 e s.m.i. - Controdeduzioni alle opposizioni-osservazioni pervenute.

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.

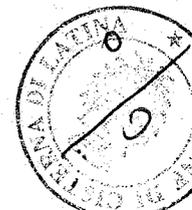
Presiede l'adunanza il Signor ANTONELLO MEROLLA in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA GLORIA RUVO

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. 67 del 24.10.2006 questa Amministrazione ha preso atto della sopravvenuta approvazione, ai sensi dell'art. 4 - comma 3 della Legge Regionale 02.07.87, n.36 e s.m.i., del Piano Particolareggiato Esecutivo "IL CENTRO DELLA CITTÀ";
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 07.10.2009 è stata approvata, ai sensi dell'art.1, terzo comma, della L.R. 02.07.87 n. 36 e s.m.i., la "Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. IL CENTRO DELLA CITTÀ";
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 05.08.2011 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. IL CENTRO DELLA CITTÀ', 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.;

Dato atto che a seguito della prescritta pubblicazione, avvenuta dal 11.10.2011 al 10.11.2011, risultano pervenute entro il termine di legge n. 2 (due) opposizioni-osservazioni;

Preso atto dei contenuti delle opposizioni-osservazioni presentate, elencate e numerate al relativo Registro di Protocollo Speciale, anch'esso depositato in atti;

Valutati i contenuti del parere espresso sulle opposizioni-osservazioni 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:

Opposizione-osservazione n. 1
presentata da **Bianchini Diana**, in qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società MAZZINI s.r.l.
rif. prot. n. 50488 del 06.12.2011

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

Parere dei tecnici progettisti
Vedi parere dei progettisti architetti Viola Gallo, Marilena Giarola, Franco Ianiri e Alessia Nardi, assunto agli atti al prot. n. 6004 del 08.02.2012 e allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A"

Parere del Servizio Urbanistica
Trattasi di osservazione presentata dal medesimo soggetto promotore del progetto di adeguamento adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 05.08.2011, tendente a ribadire le motivazioni dell'intervento urbanistico proposto e i principi informativi che presidono all'ipotesi di suddivisione del comparto a pianificazione definita denominato "Area D - Fosso di Cisterna" in sub-comparti.
Non ravvisandosi né elementi di novazione rispetto al progetto dell'atto di pianificazione adottato e pubblicato, né tanto meno richieste di modifica o di integrazione del medesimo, si prende atto che sostanzialmente l'esame dell'osservazione non dà luogo a procedere.

Per quanto attiene ai riferimenti normativi citati nell'istanza, con particolare riferimento alla 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, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 27 agosto 2011, n. 32, s.o. n. 160, si prende atto delle nuove competenze della giunta comunale e della necessità di provvedere al prosieguo del procedimento nel rispetto della normativa sopravvenuta. Limitatamente a tale aspetto, l'osservazione può intendersi accolta. Pertanto, si esprime parere parzialmente favorevole all'accoglimento.

Opposizione-osservazione n. 2

presentata da **Torri Gilda**, in qualità di proprietaria degli immobili ubicati in Via Carducci, 29
rif. prot. n. 51014 del 12.12.2011

Oggetto:

Vedi copia della opposizione-osservazione, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale con il numero "2"

Parere dei tecnici progettisti

Vedi parere dei progettisti architetti Viola Gallo, Marilena Giarola, Franco Ianiri e Alessia Nardi, assunto agli atti al prot. n. 6004 del 08.02.2012 e allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A"

Parere del Servizio Urbanistica

Trattasi di opposizione *in toto* "all'approvazione definitiva del progetto (...)", per motivazioni - dettagliatamente argomentate nell'istanza - attinenti sostanzialmente alla mancanza di interesse dell'opponente a partecipare a qualunque titolo alla realizzazione degli interventi previsti sull'area di proprietà nel relativo "sub-comparto" di appartenenza.

Tra l'altro, alcune delle motivazioni addotte dall'opponente, come quella di attribuire all'eccessivo frazionamento fondiario il valore di "fattore ostativo" all'attuazione degli interventi, rappresentano viceversa proprio le motivazioni fondamentali per cui a suo tempo è stato perimetrato il comparto a pianificazione definita denominato "Area D - Fosso di Cisterna", nell'ambito del piano particolareggiato originario vigente, comparto la cui soppressione (parziale o totale) non costituisce oggetto della disposta pubblicazione.

Si rappresenta infatti che i contenuti dell'atto di pianificazione adottato e pubblicato non influiscono né sulla potenzialità edificatoria né sulla zonizzazione del piano vigente, limitandosi a prevedere la mera suddivisione dell'area in sub-comparti funzionalmente autonomi, né tanto meno il progetto prevede interventi coercitivi dell'Ente nei confronti dei proprietari in caso di inerzia degli stessi.

Al contrario, il progetto urbanistico proposto stabilisce di fatto la possibilità di procedere all'attuazione delle previsioni del piano vigente per singole parti, modulando l'entità degli interventi in rapporto alla suddivisione proprietaria, ovvero sul presupposto della possibilità di aggregazione delle proprietà in macro lotti corrispondenti per l'appunti ai cosiddetti "sub-comparti".

Si esprime pertanto parere contrario all'accoglimento, dando atto che sarà cura dell'Amministrazione Comunale verificare, nell'ambito del più incisivo programmato processo di adeguamento del PPE vigente - anche in variante al PRG - la possibilità di rimuovere gli eventuali motivi ostativi all'avvio degli interventi di riqualificazione urbana previsti dal piano.

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 sulle opposizioni-osservazioni presentate 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 alle opposizioni-osservazioni presentate le determinazioni a seguito riportate:

Opposizione-osservazione n. 1

presentata da **Bianchini Diana**, in qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società **MAZZINI s.r.l.**
rif. prot. n. 50488 del 06.12.2011

Si esprime parere parzialmente favorevole all'accoglimento, in conformità al parere del Servizio Urbanistica.





Opposizione-osservazione n. 2

presentata da **Torri Gilda**, in qualità di proprietaria degli immobili ubicati in Via Carducci, 29
rif. prot. n. 51014 del 12.12.2011

Si esprime parere contrario all'accoglimento, in conformità al parere del Servizio Urbanistica.

4. di dare atto che, in attuazione delle determinazioni di cui al punto 3 del dispositivo della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 05.08.2011, l'approvazione definitiva del progetto urbanistico da parte della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i. rimane subordinata 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;
5. di disporre la trasmissione del presente provvedimento, unitamente alla deliberazione comunale di adozione e alla allegata documentazione, alle direzioni regionali competenti per le necessarie verifiche di cui al precedente punto 4;
6. di dichiarare la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile.

0
9

Regionale n. 36 del 02.07.1987 così come modificato dall'art. 26 della Legge Regionale 11 agosto 2009, n. 21, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 21 Agosto 2009, n. 31, s.o. n. 142; la suddivisione del "Comparto Area D - Fosso di Cisterna" in tre sub-comparti funzionalmente autonomi, denominati rispettivamente Sub-Comparto n. 1, Sub-Comparto n. 2 e Sub-Comparto n. 3;

- che la Legge Regionale 13 agosto 2011, n. 10 modifica la Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in Materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) ed in particolare opera la semplificazione delle procedure di approvazione delle modifiche dei piani attuativi ribadendo tra l'altro che la suddivisione dei comparti edificatori in sub-comparti secondo l'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987, non costituisce variante sostanziale.

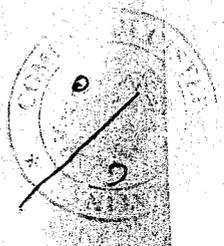
tutto ciò premesso, la scrivente società in qualità di soggetto promotore del progetto integrato in oggetto,

propone

la seguente "osservazione", di cui di seguito si illustrano i principali temi e significati.

Essa viene presentata in un'ottica di collaborazione dialettica con L'Amministrazione comunale, e ha l'obiettivo di garantire la massima coerenza dei futuri atti amministrativi sia rispetto all'impostazione dell'impianto planimetrico generale del progetto adottato dal Consiglio Comunale, che si fonda sulla suddivisione del "Comparto Area D - Fosso di Cisterna" in sub-comparti funzionalmente autonomi, nonché la massima coerenza rispetto agli strumenti normativi introdotti dalla Legge Regionale 11 agosto 2009, n. 21 e dalla recente Legge Regionale 13 agosto 2011, n. 10.

Tutto ciò nella convinzione di contribuire in tal modo alla effettiva attuazione delle prospettive dell'Amministrazione comunale volte ad attuare il programma di recupero dell'area rispetto al contesto urbano ed alla sua riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.



OSSERVAZIONI SPECIFICHE

Mantenimento della suddivisione del "Comparto Area D Fosso di Cisterna" nei sub-comparti denominati rispettivamente Sub-Comparto N. 1, Sub-Comparto N. 2 e Sub-Comparto N. 3.

Il progetto integrato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 5 agosto 2011 è finalizzato al recupero ed alla riqualificazione urbanistica, funzionale, ambientale ed edilizia di un'area potenzialmente di grande valenza urbana, in quanto interposta tra il "Fosso di Cisterna" e la centralissima Via Carducci, sulla quale si attestano Palazzo Caetani, il Palazzo dei Servizi (Municipio), e il Mulino Luiselli all'interno del quale sono inglobati i resti del Convento di Sant'Antonio.

Attualmente l'area è caratterizzata dalla presenza di un agglomerato edilizi formato da piccoli edifici, cresciuto "spontaneamente" fino al limite del fosso tra gli anni settanta e gli anni ottanta.

L'impostazione dell'impianto planimetrico, con la sua articolazione in tre sub-comparti, rappresenta una soluzione in termini di reale fattibilità degli interventi rispetto ai fattori di "criticità" specifici dell'area, che risulta caratterizzata:

- dalla sua localizzazione all'interno del settore urbano interposto tra un tratto del "Fosso di Cisterna" sottoposto a vincolo paesaggistico e la centralissima Via Carducci, lungo la quale, come detto, si attestano in sequenza "Palazzo Castani", il "Palazzo dei Servizi" del municipio ed il "Mulino Luiselli" ex "Convento di Sant'Antonio";
- dall'elevatissimo frazionamento fondiario;
- dalla presenza di una edilizia spontanea di modesta qualità che complessivamente risulta essere inadeguata rispetto alla centralità del area ed alle sue potenzialità di sviluppo.

L'agglomerato edilizio che occupa gran parte dell'area del comparto è cresciuto "spontaneamente" a ridosso del "Fosso di Cisterna" secondo regole di necessità immediata e senza alcuna programmazione urbanistica.



A differenza di quanto accaduto per altri settori del centro urbano lo sviluppo del tessuto edilizio qui è avvenuto solo in piccola parte negli anni della ricostruzione post-bellica, mentre la maggior parte degli edifici sono stati realizzati "abusivamente" tra la fine degli anni settanta e gli anni ottanta. Oggi questi edifici sono in gran parte condonati e costituiscono la dimora principale di molte famiglie.

Questo "aspetto sociale" rappresenta di fatto il maggiore ostacolo per tutte le ipotesi di realizzazione del programma in un unico comparto.

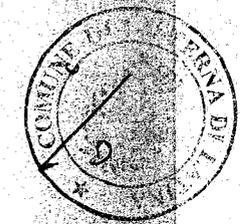
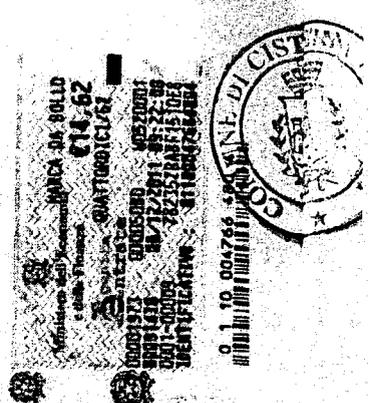
Inoltre due altri aspetti condizionano in maniera determinante le possibilità di attuazione del programma d'intervento in un unico blocco, essi sono:

- la procedura amministrativa di attuazione del progetto integrato dettata dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente che impone ai proprietari l'impegno, già in sede di rilascio del permesso di costruire, alla cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria mediante stipula di apposita convenzione. Ossia, la cessione delle aree deve avvenire prima della realizzazione degli interventi edilizi ed urbanistici;
- l'obbligo della demolizione dei fabbricati esistenti sia per liberare le aree oggetto di cessione all'amministrazione comunale, che per la edificazione delle nuove volumetrie assentite.

Questi fattori si scontrano con il conseguente problema di assicurare una temporanea ed adeguata collocazione alle famiglie durante la fase di realizzazione degli interventi edilizi.

Pertanto, al fine di garantire una ottimale gestione e mitigazione delle problematiche innanzi esposte, il progetto adottato prevede in conformità a quanto disposto dall'art. 1 bis, lettera q) della Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36, così come modificato dall'art. 26 della L.R. 11 agosto 2009 n° 21 e dalla L.R. 10 del 13 Agosto 2011, la suddivisione del "Comparto Area D - Fosso di Cisterna" in sub-comparti funzionalmente autonomi.

Attraverso l'articolazione dell'area d'intervento in sub-comparti sono stati accorpate e sintetizzati tutti i fattori di omogeneità riscontrabili, ciò al solo fine di aumentare la fattibilità dell'intero programma.



In sintesi, considerando che gli obiettivi di recupero e riqualificazione dell'area, devono inevitabilmente confrontarsi con:

- la suddivisione fondiaria in un elevato numero di proprietà private (frazionamento fondiario);
- la presenza di numerosi residenti nell'area d'intervento;
- l'attuazione del programma di demolizione del tessuto edilizio esistente;
- la presenza del Fosso di Cisterna ed il rispetto dei livelli di tutela paesaggistica ad esso correlati;
- l'obbligo della cessione delle superfici destinate agli spazi pubblici e della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati.

Di conseguenza, risulta fondamentale il mantenimento della suddivisione del "Comparto Area D - Fosso di Cisterna" in Sub-Comparti autonomi dal punto di vista funzionale.

Inoltre, si ritiene che la realizzazione del primo Sub-Comparto avrebbe certamente un effetto volano per gli interventi relativi ai restanti sub-comparti, con la conseguente possibilità di attuazione dell'intero programma nel prossimo quinquennio.

Per le motivazioni qui espresse, nello spirito di collaborazione dialettica con l'Amministrazione comunale, si chiede il mantenimento della suddivisione del Comparto "Area D - Fosso di Cisterna" nei tre sub-comparti così come individuati nel progetto adottato.

Tale principio peraltro non esclude l'eventuale possibilità di un contestuale intervento anche sui restanti sub-comparti..

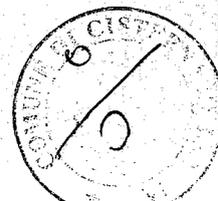
Cordiali Saluti

Cisterna di Latina, li

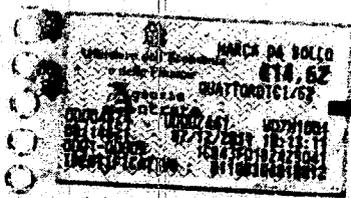
MAZZINI S.r.l.

Amministratore Unico

MAZZINI S.r.l.
Amministratore Unico



TORRI GILDA
Via Carducci, 33
04012 Cisterna di Latina



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA
Provincia di Latina
Attivo
Prot. 0051014 del 12-12-2011
Nome: TORRI GILDA
Cat. 6 clas. 1

Egr. Sig. ST
Comune di
Settore Gest.
Sede



12 DIC 2011

524116661177

Oggetto: Opposizione al "Progetto Integrato a carattere residenziale relativo al comparto a pianificazione definita denominato "Area D - Fosso di Cisterna"".

La sottoscritta TORRI Gilda

[redacted] in qualità di proprietaria degli immobili ubicati in Cisterna Via Carducci n.29 e distinti al N.C.E.U. al foglio 103 mappale 516 sub 1-2-3,

PREMESSO

- I fabbricati sopra detti sono stati realizzati da mio padre e dalla mia famiglia abitati sin dalla loro costruzione e costituiscono ad oggi la prima ed unica residenza della sottoscritta;
- Che su tali fabbricati ho eseguito, nel recente passato, opere di manutenzione che hanno comportato un onere economico molto importante per la sottoscritta;
- Che la sottoscritta non ha alcuna intenzione, attuale o futura, di rinunciare alla propria unica abitazione, né di accettare di vivere in una abitazione diversa da quella attuale;

CONSIDERATO

- Che dagli elaborati progettuali visionati si evince che la viabilità di accesso al macrolotto comporterebbe l'abbattimento di almeno uno dei fabbricati di mia proprietà;
- Che nel caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero comparto, così come specificato all'art.23, punto 6 della variante alle N.T.A. del P.P.E. il Centro della Città, dovendo queste essere realizzate dai proprietari pro-quota, la sottoscritta avendo affrontato, di recente, cospicue spese per le opere di manutenzione inerenti la propria abitazione, NON è in grado di affrontare qualunque tipo di spesa;
- Che stante la dimensione ridotta dei lotti di proprietà ricadenti nel comparto in cui la mia proprietà è inserita, la situazione reale dei proprietari, appare evidente la pratica irrealizzabilità dell'intervento stesso;
- Che anche nell'altro comparto, per cause analoghe, difficilmente si arriverà alla realizzazione dell'intervento eventualmente previsto;

tutto ciò premesso e considerato la sottoscritta ha intenzione di opporsi come in realtà si

OPPONE

Alla approvazione definitiva del progetto relativo al comparto "Area D - Fosso di Cisterna" per i motivi che appresso vengono specificati:

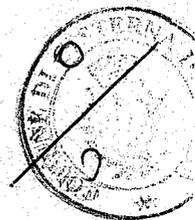
1. la sottoscritta ha appena terminato di eseguire consistenti opere di manutenzione sui fabbricati di proprietà, che hanno comportato un importante impegno economico per la situazione della sottoscritta, ed inoltre la sottoscritta NON intende abitare in una abitazione diversa da quella attuale e che si opporrebbe a tale remota opportunità in tutte le forme possibili;
2. in quanto, pur non avendo alcuna intenzione di partecipare a qualunque titolo alla realizzazione dell'intervento previsto nel comparto in cui ricade la proprietà della sottoscritta né nel macrolotto, la sottoscritta verrebbe ad essere coinvolta nella realizzazione della viabilità di accesso al macro lotto (stante l'art.23, punto 6 della variante alle N.T.A. del P.P.E. Il Centro della Città), sia in termini economici che riguardo all'abbattimento di uno dei fabbricati di proprietà;



- 
3. in quanto data la grande frammentazione delle proprietà incluse negli altri comparti difficilmente si potrà realizzare quanto in essi previsto;
 4. in quanto l'approvazione del presente progetto consentirebbe la realizzazione di questo unico intervento, peraltro con concentrazione di volumetria in verticale e conseguente impatto architettonico, quanto meno, dubbio sul piano dell'inserimento nel contesto urbano in cui verrebbe ad essere inserito;—

Con osservanza.
Cisterna 9 dicembre 2011

TORRI GILDA
Torri Gilda



102 URB 13.2.2012

COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Provincia di Latina

Arrivo

Prot.0006004 del 08-02-2012

Nome: IANIRI FRANCO + 3

Ca: 6 Clas 1



NA DI LATINA

IE URBANA

URBANISTICA

DEDOMINICIS

Cisterna di Latina, li 07.02.2012

Oggetto: **Parere di Competenza dei progettisti
Controdeduzioni alle Opposizioni**

Opposizioni: prot. n. 50488 del 06.12.2011
prot. n. 51014 del 12.12.2011

Riferimento: 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".

09 FEB 2012 SGR VELLETTA

Parere Rif.to "Opposizione" prot. n. 51014 del 12.12.2011

Il Progetto Integrato a carattere residenziale relativo al comparto a pianificazione definita "Area D - Fosso di Cisterna", secondo le vigenti N.T.A. si attua mediante l'iniziativa privata; in sostanza sono direttamente gli aventi titolo (proprietari delle aree interessate) a promuovere la realizzazione del programma di riqualificazione urbanistica del comparto.

E quindi sempre facoltà dei promotori privati di apportare tutte le opportune modifiche (varianti di vario grado) all'impianto plano-volumetrico ed alla zonizzazione. Dette modifiche a seconda della loro natura ed entità dovranno essere sottoposte ai diversi iter amministrativi di approvazione, e naturalmente essere conformi alle vigenti norme urbanistiche, edilizie, di salute e sicurezza, nonché rispettare i principi base dello strumento urbanistico, con particolare riguardo al mantenimento degli indici, dei parametri e delle quantità delle superfici di cessione per le opere di urbanizzazione.

In particolare deve essere salvaguardata l'autonomia urbanistica e funzionale di ogni singolo Sub-Comparto, garantendo sempre la fruibilità e l'accessibilità degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, verde attrezzato, ecc.). Tutte le modifiche dovranno inoltre essere conformi ai vincoli paesaggistici che interessano l'area.

Alla luce di quanto sopra, in relazione alle certamente comprensibili preoccupazioni espresse dal cittadino nell' "Opposizione" in oggetto, si ribadisce tuttavia che il programma d'intervento in questione si attua esclusivamente per iniziativa privata, vale a dire che nessuna "proprietà" è assoggettata con l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a demolizione forzata o ad





esproprio da parte del Comune di Cisterna di Latina, ne da parte di altri enti territoriali.

Resta salva, ma questo lo sarebbe in ogni caso, la possibilità degli altri proprietari interessati di costituirsi nella forma del "comparto edificatorio" ai sensi della legge urbanistica 1150/1942. La costituzione di un comparto edificatorio finalizzato all'esproprio è tuttavia una procedura molto lunga e complessa e per questo di fatto attuata solo in rari casi.

In conclusione il Progetto Integrato potrà essere attuato così come è stato adottato solo se i proprietari dei lotti interessati sono d'accordo nel promuoverne la sua attuazione attraverso la cessione delle aree destinate agli spazi di uso pubblico, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli edifici; non esiste pertanto nessun obbligo e soprattutto alcuna imposizione preordinata.

Per le motivazioni sopra espresse si ritiene che l'osservazione in oggetto non debba essere accolta.

Parere Rif.to "Opposizione" prot. n. 50488 del 06.12.2011

Le motivazioni espresse dalla società Mazzini s.r.l. sono del tutto conformi con gli indirizzi programmatici del Piano Particolareggiato Esecutivo il "Centro della Città", e con i contenuti del Progetto Integrato a carattere residenziale relativo al comparto a pianificazione definita denominato "Area D - Fosso di Cisterna", adottato dal Comune di Cisterna di Latina.

Nell'osservazione in oggetto appare chiara l'intenzione da parte della Mazzini S.r.l. di ribadire i principi che hanno determinato la suddivisione funzionale dell'area d'intervento in Sub-Comparti autonomi, nonché l'interazione del programma di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale con le nuove norme regionali sui procedimenti amministrativi il cui combinato è noto come "Nuovo Piano Casa".

Si ritiene pertanto che l'osservazione può essere accolta in quanto del tutto conforme ai contenuti del Progetto Integrato adottato.

Si rileva che dal punto di vista sostanziale l'approvazione della osservazione in oggetto non comporta alcuna modifica del Progetto Integrato adottato.

Tanto si doveva
Cisterna di Latina, li 7 febbraio 2012

F.to i progettisti

[Signature]
[Signature]



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 MERCOLLA

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 1129
 - 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

COPIA CONFORME AD ORIGINE
PRESENTE IN ATTI

Il Funzionario Responsabile
Avv. Tiziana Fede

Il Responsabile del Servizio
Il Funzionario Responsabile
Avv. Tiziana Fede

13 APR. 2012

