



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

COPIA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Numero 209 Del 12-11-2015

Oggetto: Attuazione Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio. Linee guida per la redazione di interventi urbanistici attuativi in variante al P.R.G. negli ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica - Determinazioni per l'adeguamento normativo della Variante.

L'anno **duemilaquindici** il giorno **dodici** del mese di **novembre** alle ore **16:15**, nella Sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Signor **AVV. ELEONORA DELLA PENNA** in qualità di **SINDACO** assistito dal **SEGRETARIO GENERALE, DOTT.SSA GLORIA RUVO**

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

DELLA PENNA ELEONORA	SINDACO	P
MUZZUPAPPA MARCO	VICE SINDACO	P
CERA TESEO G.P.	ASSESSORE	P
MAZZOLI MARCO	ASSESSORE	P
MARTELLI DANILO	ASSESSORE	A
AGNANI VIVIANA	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 1.

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. 593 del 16.12.2011, pubblicata sul supplemento ordinario n. 3 al BURL n. 3 del 21.01.2012, è stata approvata la "Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio";
- con l'approvazione regionale è stato completato l'iter di formazione del nuovo strumento urbanistico comunale, adottato nel 2004, finalizzato ad incentivare il processo di riqualificazione dei nuclei spontanei di Cisterna di Latina e, in sostanza, a migliorare le condizioni di vivibilità di queste zone periferiche della città attraverso il recupero del patrimonio esistente, il completamento del tessuto edilizio e il reperimento di spazi pubblici e di relazione;

Richiamati i principi informativi su cui è stato fondato il processo progettuale che ha condotto all'approvazione della Variante Speciale, articolato in alcune fasi concettuali così descritte nella Relazione Illustrativa dello stesso piano adottato:

<< (...) sulla base delle risultanze di un'attenta analisi dello stato di fatto, si è sostanzialmente provveduto ad assoggettare a variante le zone delimitate dall'inviluppo delle aree totalmente o parzialmente edificate (a suo tempo perimetrate dall'Amministrazione nelle sei località del territorio agricolo comunale denominate "Torrecchia", "La Villa", "L'Annunziata", "Cerciabella", "Olmobello" "Piano Rosso") cui sono state aggregate aree inedificate esterne concorrenti a determinare limiti meglio definiti dei quartieri, nonché costituenti comparti entro i quali reperire gli spazi pubblici indispensabili per coprire il fabbisogno arretrato di servizi relativo agli insediamenti residenziali esistenti. Tale criterio risulta aderente ai principi informativi della Legge Regionale 02.05.1980 n.28, con particolare riferimento ai contenuti delle norme urbanistiche per il recupero dei nuclei abusivi stabiliti al Capo II e al disposto dell'Art. 6: *"le aree per il verde, i servizi pubblici ed i parcheggi debbono essere reperite nella misura prevista dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (...) nell'ambito della perimetrazione di cui al secondo comma dell'art. 1"*, mentre nel caso di comprovata impossibilità *"si può provvedere alle esigenze per i servizi del comprensorio anche attraverso il reperimento di aree esterne al perimetro dei nuclei ed adiacenti"*.

In conclusione, il procedimento seguito nella redazione della proposta progettuale risulta sinteticamente articolato nelle seguenti operazioni:

1. perimetrazione planimetrica delle aree edificate, effettuata in modo assai rigoroso, a suo tempo approvata con provvedimenti consiliari;
2. dotazione di servizi in alcune zone contermini ai nuclei, da assoggettare a progettazione unitaria con premi di cubatura a fronte di cessione gratuita delle aree destinate a standard, la cui inclusione contribuisce peraltro alla regolarizzazione e razionalizzazione dei confini delle perimetrazioni originarie;
3. delimitazione dell'ambito d'intervento della Variante, entro cui è effettuato lo *zoning* di progetto, coincidente di fatto con l'inviluppo delle superfici di cui ai precedenti punti 1. e 2. >>.

nonché, al fine di una più organica riorganizzazione del territorio, nella individuazione di:

<< (...) alcuni ulteriori ambiti limitrofi ai nuclei spontanei, denominati *"Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica"*, perimetrati ma non pianificati per sottozona (...) in quanto costituenti ambiti i quali per localizzazione, estensione, conformazione geometrica o posizione di interclusione rispetto ad aree urbanizzate, imponevano adeguati provvedimenti tendenti alla riconversione e allo sviluppo del territorio. Per questo motivo è stata ivi prevista la possibilità di intervenire a mezzo di progetti unitari convenzionati ispirati al rispetto dei criteri generali stabiliti dalla Legge Regionale 26.06.1997, n. 22 in materia di *"Programmi Integrati d'Intervento"* >>.

Considerata l'opportunità, nell'ambito dell'analisi propedeutiche alla formulazione degli atti di programmazione dell'Ente, di verificare lo stato di attuazione della Variante Speciale con riferimento al periodo di prima applicazione delle norme, al fine di valutare eventuali sopravvenute esigenze di adeguamento del piano;

Dato atto che:

- nel mese di febbraio 2015 il Sindaco ha incontrato una rappresentanza dei cittadini titolari dei terreni edificabili che ricadono in alcune zone di trasformazione previste in prossimità dei nuclei spontanei di Cisterna di Latina;
- in quella occasione i cittadini hanno rappresentato l'esigenza di confrontarsi con l'Amministrazione Comunale sul tema delle imposte da corrispondere sui propri terreni edificabili, per gran parte localizzati all'interno degli "ambiti di completamento funzionale

di ricucitura e riqualificazione urbanistica”, anche a fronte della asserita difficoltà di attuare concretamente gli interventi edilizi ivi previsti poiché subordinati alla progettazione urbanistica d’ambito comprensoriale, il tutto alla luce della crisi del settore immobiliare;

- al fine per analizzare i termini delle questioni poste, successivamente alla prima riunione è stato predisposto un calendario di incontri finalizzati ad esaminare rispettivamente, su piani separati, le vicende attinenti alla sfera tributaria e quelle relative alla progettazione urbanistica degli ambiti di riqualificazione;
- limitatamente a questi ultimi aspetti, il Servizio Urbanistica dell’Ente si è reso disponibile, su mandato del Sindaco, a programmare e condurre alcuni incontri attivando una fase di ascolto delle rappresentanze dei cittadini e di confronto con i titolari interessati, indirizzata all’individuazione delle esigenze ed al contempo finalizzata ad offrire un supporto specialistico, utile e concreto, per facilitare la definizione dei progetti urbanistici da parte dei promotori;
- al termine del ciclo di riunioni, ultima l’assemblea svoltasi il 16 luglio, la struttura tecnica dell’Ente ha riassunto, per argomenti, le principali indicazioni formulate dall’ufficio e condivise con i cittadini a seguito delle domande da essi stessi poste durante i confronti collegiali, affrontando le seguenti più rilevanti questioni:
 - misure utili a facilitare l’aggregazione delle compagini di proprietari e soluzioni operative in caso di defezioni;
 - eventuali deroghe alla progettazione unitaria negli ambiti di intervento e possibilità di suddivisione dei piani attuativi in parti autonome;
 - contenuti della progettazione urbanistica e modalità di redazione dei piani, fasi di approvazione e requisiti degli elaborati;
 - problemi puntuali relativi all’applicazione del regime vincolistico e alle connessioni con la viabilità esistente;
 - ruolo di supporto e impegno attivo del Comune nella definizione dei piani attuativi;

Dato atto altresì che, a consuntivo dell’attività svolta, il Servizio Urbanistica ha redatto un compendio di indicazioni operative utili per la presentazione dei progetti urbanistici di iniziativa privata, denominato <Linee guida per la redazione di interventi urbanistici attuativi in variante al P.R.G. negli ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica>, composto dai seguenti elaborati:

- <A - RELAZIONE INTRODUTTIVA E RIFERIMENTI GENERALI>;
- <B - SCHEMA DI NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE (modello per l’impostazione progettuale e per la redazione delle “Norme Tecniche di Attuazione”)>;

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;

Considerata altresì l’opportunità, in concomitanza degli elementi di criticità di origine esterna determinati dalla congiuntura economica sfavorevole e dalla crisi generalizzata del settore edilizio, di offrire un segnale politico positivo nei confronti degli operatori introducendo tutte le possibili novazioni tese a migliorare il rapporto sinergico tra utenti e pubblica amministrazione, nel rispetto dei principi di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza di cui alla legge 07.08.1990, n. 241 e ss.mm.ii.;

Vista la nota prot. n. 32909 del 31.07.2015, con cui il Servizio Urbanistica ha trasmesso al Sindaco e agli Assessori competenti gli elementi documentali di supporto per l’esame collegiale dell’argomento;

Visto il Testo Unico sull’ordinamento degli Enti Locali, di cui al D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii.;

Preso atto delle competenze ed attribuzioni della Giunta Comunale già individuate dall'art. 48 del succitato D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii.;

Richiamate altresì le 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";

Richiamate inoltre le specifiche attribuzioni della Giunta Comunale individuate dall'art. 1-bis, comma 1, della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e successive modifiche, nella stesura novellata introdotta dall'art 4 della sopravvenuta Legge Regionale n. 10 del 10.11.2014, intitolata "*Modifiche alle leggi regionali relative al governo del territorio, alle aree naturali protette regionali ed alle funzioni amministrative in materia di paesaggio*", pubblicata sul B.U.R.L. n. 90 del 11.11.2014, per cui "(...) La giunta comunale (...) autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione";

Fatte salve le competenze di legge in capo al Consiglio Comunale e agli altri organi, uffici ed enti competenti;

Vista la Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;

Vista la Legge Regionale 22.12.1999, n. 38 e ss.mm.ii. "Norme sul governo del territorio";

Vista la Legge Regionale 02.07.1987, n. 36 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. 26.06.97, n. 22 e ss.mm.ii.;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Vista la Legge 11.11.2014, n. 164 "Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133, Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive";

Richiamato l'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, come sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera b), legge n. 213 del 2012, per cui "*Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione*";

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

Tutto ciò premesso e considerato, ad unanimità di voti resi,

DELIBERA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. dare atto degli esiti della fase di ascolto delle rappresentanze dei cittadini e di confronto con i titolari interessati, indirizzata all'individuazione delle esigenze ed al contempo

finalizzata ad offrire un supporto specialistico, utile e concreto, per facilitare la definizione dei progetti urbanistici da parte dei promotori;

3. di validare le iniziative sinora intraprese, indirizzate nella giusta direzione dell'implementazione delle procedure previste dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 593/2011, nel segno di un rinnovato ruolo dell'Ente nella promozione dello sviluppo del territorio;
4. di approvare pertanto il compendio di indicazioni operative utili per la presentazione dei progetti urbanistici di iniziativa privata, denominato <Linee guida per la redazione di interventi urbanistici attuativi in variante al P.R.G. negli ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica>, composto dai seguenti elaborati, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:
 - <A - RELAZIONE INTRODUTTIVA E RIFERIMENTI GENERALI>;
 - <B - SCHEMA DI NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE (modello per l'impostazione progettuale e per la redazione delle "Norme Tecniche di Attuazione")>;dando atto che lo stesso rappresenta la prima fase del possibile contributo del Comune per il superamento delle difficoltà operative rappresentate dai proprietari interessati;
5. di disporre la divulgazione del materiale di supporto sul sito web istituzionale dell'Ente, alla pagina specifica del Servizio Urbanistica;
6. di impegnare l'Amministrazione Comunale ad assumere ruolo attivo nella formazione di:
 - studi di settore propedeutici all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli "Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica", con riferimento alla documentazione utile per la richiesta del parere previsto dall'art. 89 del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii. sulla compatibilità delle previsioni di progetto con le condizioni geomorfologiche del territorio interessato, nonché a quella relativa all'eventuale esperimento delle procedure in materia di "Valutazione Ambientale Strategica" di cui al Titolo II del D. Lgs. 03.04.2006, n. 152 e ss.mm.ii.;
 - studi di fattibilità relativi ai piani di assetto dei singoli nuclei spontanei, corredati di indicazioni per la progettazione delle opere di urbanizzazione e per l'articolazione delle stesse in stralci funzionali;
7. di dare mandato al Servizio Urbanistica di verificare lo stato di attuazione della Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi con riferimento al periodo di prima applicazione delle norme, al fine di valutare le eventuali sopravvenute esigenze di adeguamento progettuale dello strumento urbanistico, con specifico riferimento a:
 - definizione dell'Unità Minima di Intervento, correlata alla dimensione dei lotti;
 - interventi unitari per i lotti interessati dai confini tra differenti zone di piano;
 - perfezionamento della disciplina da applicare alle sottozone in cui la potenzialità edificatoria è determinata esclusivamente in rapporto alla consistenza edilizia dell'esistente;
 - eventuale coordinamento con la normativa nazionale e regionale sopravvenuta, comprensivo di perfezionamento della procedura per l'articolazione degli ambiti di cui alle sottozone "B2" in parti autonome, da correlare all'applicazione dell'art. 1-bis della L.R. n. 36/87 e ss.mm.ii.;
8. di dichiarare la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii.

In ordine alla regolarità tecnica si esprime parere **Favorevole** (Art.49 – comma 1 – TUEL – Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Data 04-08-2015

3 AREA TECNICA 1
F.TO DOTT. LUCIANO BONGIORNO

Letto e sottoscritto

IL SINDACO
F.TO AVV. ELEONORA DELLA PENNA

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DOTT.SSA GLORIA RUVO

Copia conforme all'originale

Cisterna di Latina, _____

L'Istruttore amministrativo incaricato

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

A T T E S T A

Che la presente deliberazione:

- E' stata affissa a questo albo pretorio comunale, come prescritto dall'art.124, comma 1, del TUEL. D. Lgs. n.267/2000, per 15 giorni consecutivi, dal **19-11-2015** al _____ n. di pubblicazione **2999**
- E' stata comunicata con lettera prot. n.**50264** del **19-11-2015** ai capigruppo consiliari ai sensi Art.125 TUEL. D. Lgs n.267/2000.
- E' divenuta esecutiva il _____
- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, comma 4, del T.U.E.L. D. Lgs. n. 267/2000);
- perché decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Cisterna di Latina, _____

L'Istruttore amministrativo incaricato