



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 39 Del 20-04-2009

OGGETTO: Completamento del processo di dotazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG e ricognizione sulla necessità di adeguamento dei PPE vigenti. Determinazioni.

L'anno duemilanove il giorno venti del mese di aprile alle ore 09:30, 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 – e diramata in data 14/04/09-16/04/09-18/04/09 prot. nn.15741-16161-16447, 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:

CARTURAN MAURO - SINDACO	P	MINERVINI LUIGI	A
FERRO SOSSIO	P	TROMBETTA MARIO	P
MASSARONI PIO CLAUDIO	P	LUCARELLI ANTONIO	P
MASTRANTONI ALVARO	P	MAGGIACOMO FRANCESCO	A
LEONI MASSIMILIANO	P	CECE GINO	P
SALIS STEFANIA	P	PONTESILLI MASSIMO	A
IMBRESCIA GINO	P	ROSINA MASSIMO	P
SALVINI GIANCARLO	P	CASTRUCCI MAURIZIO	P
MANCINI QUIRINO	P	GANELLI LUIGI	A
GAGLIARDINI GINO	P	GALATA' ANNA MARIA	P
MONTI DOMENICO	P	CAPITANI DOMENICO	P
MANCINI ERMANNO	P	ANGIOLETTI MARIANO	P
SGAMMOTTA FINISIO	P	FAVALE ENZO	A
DI MARIO SANDRO	P	MELCHIONNA GERARDO	A
RIZZATO MARIO	P	MANTINI VALENTINO	A
SCAINI ALBERTO	A		

ne risultano presenti n. 23 e assenti n. 8.

Assume la presidenza la SIG.RA SALIS STEFANIA in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE assistito dal Segretario Generale AVV. DI MAIO LUCA.

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

Entra il Consigliere Mancini Q., presenti n.23.

Il Consigliere Imbrescia chiede interessamento dell'Amministrazione per alcune cartelle emesse da Acqualatina per recupero di annualità del canone per le acque reflue comprensive di multa.

Il Sindaco ringrazia Imbrescia annunciando che chiederà la convocazione di Acqualatina per cercare una soluzione che contemperi il rispetto dei diritti dei cittadini con le norme tributarie.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- nel corso dell'ultimo quinquennio l'Amministrazione comunale di Cisterna di Latina ha dato impulso al processo di dotazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti dal piano regolatore generale approvato nel 1976, definendo sostanzialmente l'assetto dell'agglomerato urbano e delle zone di espansione;
- contestualmente intraprendeva il percorso per il recupero delle zone assoggettate ad edificazione spontanea, con la definizione della Variante Speciale dei Nuclei Abusivi, attualmente in attesa del vaglio definitivo da parte regionale;
- l'esigenza di privilegiare la riqualificazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio esistente veniva in tal modo gradualmente accompagnata ad una rinnovata sensibilità verso la sostenibilità economica degli interventi e gli strumenti della pianificazione negoziata, sullo sfondo delle tematiche ambientali sollevate in occasione dell'adozione del nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- a questo proposito, proprio il rapporto tra "tutela del paesaggio", che è la priorità assoluta, e "governo del territorio" ha aperto ampi spazi di discussione sul destino della zona agricola e sulle cosiddette "aree di margine" nel territorio semi-urbanizzato, evidenziando la esigenza prioritaria di coniugare tutela e sviluppo, implementando azioni di ricucitura degli insediamenti esistenti e affermando il privilegio della multifunzionalità nelle zone rurali e ad urbanizzazione rada e diffusa;
- dalla necessità di ricercare nuove relazioni funzionali, di equilibrare i pesi insediativi e di determinare le potenzialità edificatorie residue è derivato l'obiettivo prioritario di definire un assetto organico dell'intero territorio comunale, intraprendendo il percorso per la formazione del nuovo strumento urbanistico comunale generale.
- nella prima fase della progettazione, riconducibile alla definizione del documento preliminare di indirizzo al Piano Urbanistico Generale Comunale ex Legge Regionale 22 Dicembre 1999, n. 38, è stata assunta la determinazione di implementare il contributo dell'esperienza di pianificazione strategica del Comune di Cisterna di Latina, esaltando contestualmente gli elementi "strutturali" del processo di pianificazione, elementi assunti sia in riferimento ai requisiti fissati dalla Regione Lazio che ai contributi generali del dibattito nazionale sulla nuova legge per il Governo del Territorio;

Dato atto che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale del 12.02.2009 questa Amministrazione ha confermato ed implementato gli indirizzi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale assunti dal Comune di Cisterna nel corso dell'ultimo decennio, approvando un documento programmatico costituito da un compendio di criteri ed indirizzi per l'attuazione degli strumenti urbanistici in itinere e per l'adeguamento di quelli vigenti, il tutto quale riscontro alle problematiche generali emerse;
- con Deliberazione n. 49 del 27.02.2009, in attuazione dei precedenti indirizzi consiliari espressi, la Giunta Comunale ha delineato il programma di attività del



Servizio Urbanistica e del Servizio Sportello Unico Attività Produttive, approvando la modulazione temporale dei nuovi obiettivi nell'ambito dell'attività progettuale di atti di pianificazione dei Servizi, al fine di stabilire le necessarie opportune priorità all'interno della programmazione dell'anno 2009, in relazione ai risultati da conseguire a breve termine entro la conclusione del mandato dell'amministrazione;



Considerato che in quella sede l'Amministrazione ha stabilito di avviare il procedimento per il completamento del processo di dotazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti dal Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 09.03.1976, n. 893, dando mandato tra l'altro ai servizi interessati di predisporre gli atti necessari all'esame dei seguenti argomenti da parte del Consiglio Comunale:

- strumento urbanistico attuativo in località "Collina dei Pini", per la riqualificazione ed il recupero degli ambiti urbanizzati lungo il tratto della S.S. n.7 Appia compreso tra l'agglomerato urbano e lo svincolo nord della "Tangenziale" (opera pubblica definita ed approvata con DPGR n. 615 del 05.12.2006, ad oggetto "Adozione dell'accordo di programma ex art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000 relativamente all'intervento denominato "Completamento tangenziale S.S. Appia" tratto S.S. 7 Appia al Km 49+450 loc. Collina dei Pini e la S.P. Campoleone – estesa Km 2+820 nel Comune di Cisterna di Latina", pubblicato S.O. n.8 al BURL n.35 del 20.12.06), a cura del Servizio Urbanistica ai sensi dell' Art. 92 del Decreto legislativo 12.04.2006, n. 163 e s.m.i.;
- strumento urbanistico attuativo della zona di intervento "Servizi Generali", a sviluppo prevalentemente non residenziale: delimitazione dell'area di margine ai limiti orientali dell'agglomerato urbano, a cura del Servizio SUAP ai sensi dell' Art. 92 del Decreto legislativo 12.04.2006, n. 163 e s.m.i.;
- ricognizione sulla necessità di adeguamento delle modalità attuative dei piani particolareggiati vigenti, ambiti di ricucitura e riqualificazione urbanistica, provvedimenti urbanistici ed edilizi prioritari per la gestione dell'attività edilizia sul territorio, a cura del Servizio Urbanistica ai sensi dell' Art. 92 del Decreto legislativo 12.04.2006, n. 163 e s.m.i.;

Richiamata la precedente Deliberazione del Consiglio Comunale n.38 in data odierna, con cui l'Amministrazione ha approvato il progetto di atto di pianificazione redatto dalla struttura tecnica dell'Ente denominato "Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) - DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO Art. 32 L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38",

Evidenziati in particolare i contenuti della Parte IV del documento, ad oggetto "Indirizzi programmatici e strategie di sviluppo", che definisce una articolazione tra elementi strutturali e programmatiche operative organizzata attraverso una suddivisione del territorio in "macrozone", tra cui le "Sottozone ad attuazione indiretta", con interventi subordinati all'approvazione di progetti unitari convenzionati che prevedono la cessione delle aree per le infrastrutture pubbliche e la realizzazione delle opere di urbanizzazione tramite il ricorso a forme di partenariato pubblico-privato, così sommariamente classificati:

- **Progetti urbani**, integrati all'interno del tessuto consolidato della Città, nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi di Cisterna di Latina;
Sono aree critiche le quali, per localizzazione strategica, per degrado o per mera condizione di inutilizzazione, devono necessariamente essere assoggettate a una disciplina unitaria.
Si riferiscono 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.
I parametri edificatori e più in generale le prescrizioni per l'edificazione sono stabiliti

all'interno degli strumenti urbanistici attuativi di riferimento.

- 
- **Progetti integrati di ricucitura urbanistica e di riqualificazione territoriale**
Progetti di intervento urbanistico sulle aree intercluse a ridosso dei nuclei spontanei e dell'agglomerato urbano.
Sono ambiti i quali per localizzazione, estensione, conformazione geometrica o posizione di interclusione rispetto alle aree urbanizzate, impongono adeguati provvedimenti tendenti alla riconversione e allo sviluppo del territorio.
Sono stati individuati a seguito di definizione dei nuclei di edilizia spontanea perimetrati ai sensi della Legge Regionale 02.05.1980, n.28.
Corrispondono a comparti di zona agricola che hanno perso la originaria vocazione, su cui è prevista la possibilità di intervenire a mezzo di progetti unitari convenzionati ispirati ai criteri generali stabiliti dalla Legge Regionale 26.06.1997, n.22 in materia di "Programmi Integrati d'Intervento".
Definizione degli interventi: strumento urbanistico attuativo ex art. 4 L.R. n. 36/87 e s.m.i

 - **Ambiti di trasformazione integrata urbano-rurale**
Sono aree periferiche rispetto all'agglomerato urbano, ove risulta evidente la necessità di perseguire una efficiente articolazione del rapporto tra città e campagna.
La progettazione unitaria di queste aree "di margine" deve pertanto garantire la compenetrazione morfologica e funzionale degli interventi tra sistema del paesaggio insediativo e sistema del paesaggio agrario.
Definizione degli interventi: strumento urbanistico attuativo ex art. 4 L.R. n. 36/87 e s.m.i.

 - **Progetti di intervento integrato in zona agricola**, per la dotazione di servizi.
Sono ambiti territoriali, sui quali intervenire privilegiando il principio della "multifunzionalità" della zona agricola.
Le modalità operative di trasformazione sono sostanzialmente quelle compatibili con il procedimento di dotazione di servizi per le Zone territoriali omogenee ex art. 2, comma 1 lett. E) del D.I 02.04.1968, n. 1444, finalizzato al reperimento delle quantità minime di attrezzature stabilite dall'art. 4, comma 1, punto 4 del medesimo decreto.
In riferimento alle possibilità previste dall'art. 2, commi 4 e 5 della L.R. 26.06.1997, n. 22, queste aree sono destinate ad opere di urbanizzazione e recupero degli standards urbanistici se non disponibili all'interno dell'ambito. Possono altresì ospitare quegli interventi di edilizia residenziale per fabbisogni abitativi conseguenti a ristrutturazione e/o demolizione di edifici esistenti nell'ambito territoriale del programma.
Attuazione degli interventi: partenariato pubblico-privato finalizzato alla *progettazione integrata territoriale* per lo sviluppo degli ambiti agricoli, rurali e periurbani.

Richiamato il letterale disposto della Deliberazione della Giunta Regionale 09.03.1976, n. 893 di approvazione del P.R.G., per cui

"(...) in particolare per quanto concerne:

- *le zone costruite sul lato destro dell'Appia venendo da Velletri (...) va prescritta la costruzione di una controstrada posta a distanza di non meno di ml. 20 dall'Appia, che, correndo parallelamente a questa, disimpegni tutele costruzioni abitative ed industriali esistenti, e una organica previsione di spazi pubblici per parcheggi, servizi e verde (...);*
- *(...) la zona, posta ai limiti delle zone di intervento C1 e C4 ed in angolo tra la direttissima Roma-Napoli e la proposta strada per Cori, si ritiene necessario prescrivere la destinazione per servizi generali con utilizzazioni almeno per i due terzi come impianti di carattere pubblico o di interesse pubblico e per il restante terzo come servizi privati (...);*

Considerata la opportunità, derivante dallo stato attuale dello sviluppo urbano e territoriale di Cisterna, di procedere al completamento delle indicazioni regionali espresse al momento della approvazione del P.R.G., con la predisposizione dei necessari strumenti attuativi di iniziativa pubblica informati alle caratteristiche dei progetti unitari convenzionati anzidetti, utilizzando le procedure stabilite dalla normativa regionale attualmente operante, ovvero a titolo esemplificativo quelle stabilite dagli artt.

1 e 4 della Legge Regionale 02.07.1987, n.36 e s.m.i. e dalla Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150 e s.m.i., ricorrendo altresì, qualora ne ricorrano le condizioni, alle possibilità previste dalla Legge Regionale 26.06.1997, n. 22 in materia di "programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale";

Ritenuto di dover effettuare una attenta e circostanziata analisi dello stato di attuazione dei Piani Particolareggiati Esecutivi delle zone di intervento C8 e C9, già oggetto di un primo provvedimento correttivo operato in forza di due varianti normative approvate rispettivamente con deliberazioni consiliari n. 47 e n. 48 del 26.07.2006, al fine di individuare le problematiche ostative al completamento degli interventi di urbanizzazione delle zone di espansione;

Considerato che, a consuntivo dell'esperienza maturata dal servizio competente in materia di gestione dell'attività edilizia privata, hanno trovato parziale conferma le riserve espresse dalla struttura tecnica dell'Ente in occasione dell'avvio della progettazione delle varianti normative, sintetizzate nel parere del Servizio Urbanistica allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 329 del 15.10.2004 ad oggetto "Norme Tecniche di Attuazione dei P.P.E. delle Zone C8 e C9 – Indirizzi per la modifica dei piani vigenti e conferimento incarico per la redazione di una variante normativa":

"Si esprime parere favorevole alla proposta di provvedimento, limitatamente alla opportunità di effettuare una ricognizione sulle norme vigenti finalizzata alla flessibilità generale degli interventi, nell'ambito delle scelte di carattere squisitamente architettonico legate alla definizione dei manufatti.

Sotto tale aspetto si ritengono migliorative, dal punto di vista dell'operatività dello strumento urbanistico, le modifiche connesse alla flessibilità all'interno delle tipologie di edilizia residenziale a bassa densità (case a schiera e villini), nonché quelle relative alle prescrizioni di cui alle schede norma per gli interventi in linea a corte, modifiche le quali non si ritengono incidere sulla struttura, sul dimensionamento e sui principi informatori dei piani.

Viceversa si esprime ampia riserva nei confronti delle misure tendenti a sostituire in toto la cessione gratuita delle aree con il pagamento di un corrispettivo, in quanto tale disposizione sovvertirebbe completamente la modalità attuativa dei PPE approvati.

La monetizzazione delle aree di cessione da parte di taluni operatori comporterebbe il ricorso generalizzato al procedimento espropriativo, ed in conseguenza l'eliminazione di fatto per altri soggetti di usufruire della possibilità di assumere la titolarità di cubatura perequativa afferente le proprie aree destinate ad opere di urbanizzazione.

Sotto tale aspetto tutto ciò comporterebbe la compromissione del principio generale di equità che è alla base della logica perequativa su cui i piani sono stati redatti.

A questo proposito permangono tutte le motivazioni a sostegno delle originarie modalità attuative dei piani, privilegianti la cessione gratuita anziché l'acquisizione forzata delle aree a destinazione pubblica, sperimentate peraltro da questa amministrazione anche in altre zone di intervento del P.R.G.

Per quanto attiene alla mera regolarità tecnica afferente il procedimento si rilascia parere favorevole, a condizione che tali modifiche siano approvate in conformità alle procedure stabilite dalla legislazione vigente in materia di varianti urbanistiche (...).

Ritenuto che la misura normativa introdotta nel 2006, legittimamente assunta dall'Amministrazione Comunale per motivazioni legate alla necessità prioritaria e contingente di facilitare il decollo iniziale delle iniziative private previste nei piani e quindi l'inizio del processo di urbanizzazione delle zone di espansione, abbia pressoché esaurito la propria ragion d'essere originaria;



Ritenuto pertanto di dover imprimere una svolta alla struttura normativa dei piani particolareggiati C8 e C9, anche alla luce del disatteso ricorso alle procedure espropriative da parte dell'Amministrazione Comunale, per cui si ritiene opportuno:

- eliminare la possibilità del ricorso generalizzato alla pratica della monetizzazione delle aree a servizi, al fine di incentivare un ritorno al reperimento sul mercato delle superfici da destinare ad opere di urbanizzazione da parte degli operatori privati titolari dei permessi di costruire;
- introdurre contemporaneamente forme di flessibilità nella distribuzione della potenzialità edificatoria sui lotti, privilegiando quale fattore di controllo della concentrazione dei fabbricati la qualità edilizia degli interventi piuttosto che il mero limite quantitativo definito dal rispetto dell'indice fondiario attribuito ad ogni singola sottozona;
- al fine di cui al punto precedente, definire i parametri di controllo della qualità estetica degli interventi, introducendo una puntuale normativa regolamentare delle tipologie edilizie, degli elementi di finitura degli edifici lungo la viabilità principale, dei profili regolatori e delle quote di imposta dei fabbricati, dei collegamenti pedonali trasversali e, più in generale, degli ingombri plano-volumetrici degli edifici nelle zone attualmente ad ingombro libero, con particolare attenzione alla sistemazione della fascia di rispetto di 150 metri dal Fosso di Cisterna, quest'ultima auspicata anche dalla Regione Lazio nell'ambito di progressi pronunciamenti in materia paesaggistica;

Preso atto del contributo apportato in tal senso dal Dipartimento di Architettura ed Urbanistica per l'Ingegneria dell'Università degli Studi di Roma La Sapienza, nel quadro del rapporto di collaborazione con l'Ente attivato in forza della convenzione ad oggetto "*Consulenza per il controllo della qualità estetica nell'attuazione dei PPE C8 e C9 (Vecchie Vigne)*", ultima la documentazione assunta agli atti al prot. n. 13283 del 25.03.2009;

Ritenuto che gli studi sinora acquisiti debbano essere integrati nell'ambito del processo di rinnovamento dei piani particolareggiati già attivato dal Servizio Urbanistica, anche alla luce della necessità prioritaria di adeguare la normativa urbanistica al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria redatto dalla "Soc. Coop. Politecnica Ingegneria ed Architettura", approvato dall'Amministrazione su proposta dell'Ufficio di Staff del Settore Programmazione e Sviluppo, nonché della "Strada di collegamento tra S. Valentino – Via Appia Nord in Variante al P.R.G.", definito dal Servizio Qualità Urbana presso il Settore Gestione Urbana;

Considerata più in generale la necessità di operare un'attenta ricognizione in ordine al rapporto tra previsioni urbanistiche e viabilità, estesa all'intero territorio comunale, anche in riferimento alle fasce di rispetto stradale ed alle prescrizioni di cui al vigente codice della strada;

Preso atto dell'attività di coordinamento delle molteplici iniziative comunali in materia di sviluppo edilizio, di arredo urbano e di decoro intrapresa dal Servizio Urbanistica nell'ultimo quinquennio, con particolare riferimento alla individuazione delle linee guida comuni a tutti gli interventi di attrezzamento degli spazi pubblici e alla adozione di misure condivise nella gestione dei procedimenti edilizi in itinere;

Vista la nota prot. n. 16205 del 31.05.2007, con cui il Servizio Qualità Urbana ha trasmesso al Responsabile del Servizio Urbanistica l'elaborato tecnico ad oggetto "*Linee guida materiali ed elementi di arredo spazi pubblici*";

Vista la nota prot. n. 14324 del 02.04.2009, con cui il Servizio Urbanistica ha rappresentato la necessità indifferibile ed urgente di uniformare l'evoluzione dinamica della programmazione temporale degli interventi di urbanizzazione a carico dell'Ente

alla pianificazione urbanistica delle zone di intervento C8 e C9, in relazione allo stato attuale dei procedimenti edilizi ed all'accertamento delle condizioni verificate al momento del rilascio dei permessi di costruire, con particolare riferimento ai presupposti di cui all'art. 12, comma 2 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. per cui *"il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso"*;

Preso atto delle competenze ed attribuzioni del Consiglio Comunale;

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. "Norme sul governo del territorio";

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

Con voti resi per appello nominale:

voti favorevoli n.19

contrari n.1 (Di Mario)

Astenuti n.3 (Castrucci, Galatà e Capitani)

DELIBERA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di esprimere la opportunità, derivante dallo stato attuale dello sviluppo urbano e territoriale di Cisterna, di procedere al completamento delle indicazioni regionali espresse al momento della approvazione del P.R.G., con la predisposizione dei necessari strumenti attuativi di iniziativa pubblica informati alle caratteristiche dei progetti unitari convenzionati individuati nel "documento preliminare di indirizzo al Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.)" approvato con deliberazione consiliare n. 38 in data odierna, utilizzando le procedure stabilite dalla normativa regionale attualmente operante, ovvero a titolo esemplificativo quelle stabilite dagli artt. 1 e 4 della Legge Regionale 02.07.1987, n.36 e s.m.i. e dalla Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150 e s.m.i., ricorrendo altresì, qualora ne ricorrano le condizioni, ai contenuti della Legge Regionale 26.06.1997, n. 22 in materia di "programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale";
3. in conseguenza di quanto espresso al precedente punto 2, di promuovere la formazione dei seguenti strumenti urbanistici attuativi, assumendo quali indirizzi per la progettazione i criteri e i principi informativi già approvati dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del "Documento Preliminare di indirizzo al P.U.C.G. ex art. 32 L.R. 22.12.1999, n. 38 e s.m.i.":
 - strumento urbanistico attuativo in località "Collina dei Pini", per la riqualificazione ed il recupero degli ambiti urbanizzati lungo il tratto della S.S. n.7 Appia compreso tra l'agglomerato urbano e lo svincolo nord della "Tangenziale";

- strumento urbanistico attuativo della zona di intervento "Servizi Generali", a sviluppo prevalentemente non residenziale: delimitazione dell'area di margine ai limiti orientali dell'agglomerato urbano;
4. di promuovere l'adeguamento dei piani particolareggiati vigenti delle zone di intervento C8 e C9, da denominare "P.P.E. Vecchie Vigne", in attuazione dei seguenti indirizzi progettuali:
 - eliminare la possibilità del ricorso generalizzato alla pratica della monetizzazione delle aree a servizi, al fine di incentivare un ritorno al reperimento sul mercato delle superfici da destinare ad opere di urbanizzazione da parte degli operatori privati titolari dei permessi di costruire;
 - introdurre contemporaneamente forme di flessibilità nella distribuzione della potenzialità edificatoria sui lotti, privilegiando quale fattore di controllo della concentrazione dei fabbricati la qualità edilizia degli interventi piuttosto che il mero limite quantitativo definito dal rispetto dell'indice fondiario attribuito ad ogni singola sottozona;
 - al fine di cui al punto precedente, definire i parametri di controllo della qualità estetica degli interventi, introducendo una puntuale normativa regolamentare delle tipologie edilizie, degli elementi di finitura degli edifici lungo la viabilità principale, dei profili regolatori e delle quote di imposta dei fabbricati, dei collegamenti pedonali trasversali e, più in generale, degli ingombri piano-volumetrici degli edifici nelle zone attualmente ad ingombro libero, con particolare attenzione alla sistemazione della fascia di rispetto di 150 metri dal Fosso di Cisterna, quest'ultima auspicata anche dalla Regione Lazio nell'ambito di progegni pronunciamenti in materia paesaggistica;
 5. di approvare, ai fini di cui al punto 4, il documento di indirizzi denominato "Controllo della qualità estetica nell'attuazione del PPE C8 e C9 – Vecchie Vigne", allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, disponendone altresì l'applicazione operativa limitatamente ai contenuti regolamentari conformi agli strumenti urbanistici vigenti;
 6. di approvare, quale atto regolamentare comunale, i contenuti del documento elaborato dal Servizio Qualità Urbana ad oggetto "Linee guida materiali ed elementi di arredo spazi pubblici", allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, confermandone l'applicazione operativa limitatamente ai contenuti conformi agli strumenti urbanistici vigenti e compatibili con le iniziative urbanistiche ed edilizie in corso di definizione;
 7. di esaminare le possibilità di intervento dell'Ente nella risoluzione degli eventuali problemi ostativi al prosieguo del processo di urbanizzazione dei P.P.E. delle zone di intervento C8 e C9, ricorrendo se necessario anche all'attuazione forzata a mezzo di procedimenti espropriativi di cui al D.P.R. 08.06.2001, n. 327 e s.m.i., dando mandato al Dirigente del Settore Programmazione e Sviluppo affinché la programmazione dei lavori pubblici venga relazionata allo stato attuale dello sviluppo edilizio dei piani.

PARERE: Favorevole in ordine alla Regolarità Tecnica PROGR. N. _____ Data 06-04-009	Il Resp.Serv. URB. S.U.E. F.to ARCH. DE DOMINICIS CARLO
PARERE: Favorevole Data 06-04-2009	Il DIR. GESTIONE URBANA F.to ING. BUTTARELLI GIANFRANCO

Letto e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
SIG. RA SAMS STEFANIA



IL SEGRETARIO
AVV. DI MAIO LUCA

Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi dell'art.49, comma 1, del T.U.E.L. n.267/2000.

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- E' stata affissa a questo Albo Pretorio, come prescritto dall'art.124, comma 1, del T.U.E.L. n.267/2000, per 15 giorni consecutivi a partire dal 8 MAG. 2009
- E' divenuta esecutiva il _____
- 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 SEGRETARIO GENERALE
