

# Enti Locali

## Comuni

### Comune di Cisterna Di Latina

Deliberazione di Giunta Comunale 29 marzo 2012, n. 41

**Adeguamento del vigente P.P.E. "Il Centro della Città". Modifica "Area per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale n. 1. Controdeduzioni alla opposizione-osservazione pervenuta e approvazione sensi dell'art. 1 bis della L.R. 02.07.1987, n. 36 e s.m.i..**

## OMISSIS

## 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. 25 del 17.06.2011 l'Amministrazione comunale ha adottato, ai sensi dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 38 del 02.07.1987 e s.m.i., il progetto di Adeguamento del vigente P.P.E. IL CENTRO DELLA CITTÀ', denominato <Modifiche "Area per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale n. 1">, proposto dalla Società SIRIUS INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L.;

**Dato atto** che a seguito della prescritta pubblicazione, avvenuta dal 11.10.2011 al 10.11.2011, risulta pervenuta entro il termine di legge n. 1 (una) opposizione-osservazione;

**Preso atto** dei contenuti della opposizione-osservazione presentata, elencata e numerata al relativo Registro di Protocollo Speciale, depositato in atti;

**Valutati** i contenuti del parere espresso sulla opposizione-osservazione 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 **Salvatori Armando**, in qualità di proprietario di appezzamento di terreno sito in Via S. Bernardo di Chiaravalle  
rif. prot. n. 51023 del 12.12.2011

**Oggetto:**

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

**Parere del tecnico progettista**

Vedi parere del progettista arch. Franco Ianiri, assunto agli atti al prot. n. 6291 del 10.02.2012 e **allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A"**

**Parere del Servizio Urbanistica**

Il lotto di proprietà dell'opponente è localizzato su una superficie adiacente al limite nord occidentale dell'Area per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale n. 1.

Circa i rapporti tra l'atto di pianificazione adottato e la disciplina urbanistica applicabile sul lotto di proprietà dell'opponente, si condividono e si confermano le argomentazioni formalizzate nel parere del tecnico progettista.

Del resto, ai sensi del punto 3 del dispositivo della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 17.06.2011 di adozione, <per quanto non espresso e rappresentato nella documentazione del progetto (...), 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)>.

I contenuti dell'atto di pianificazione adottato e pubblicato non influiscono quindi né sulla potenzialità edificatoria né sulla zonizzazione del piano vigente in corrispondenza del lotto di proprietà dell'opponente, limitandosi a prevedere la mera suddivisione dell'area in sub-comparti funzionalmente autonomi nonché ulteriori modificazioni minimali del vigente PPE, queste ultime su superfici ben distanti dal lotto di che trattasi. Pertanto, dato atto che i contenuti dell'istanza non risultano pertinenti all'oggetto della pubblicazione, si esprime parere contrario all'accoglimento della opposizione-osservazione, con riferimento ai contenuti della stessa tendenti alla modifica del progetto adottato.

Si prende atto che sarà cura dell'Amministrazione Comunale verificare, nell'ambito del più incisivo programmato processo di adeguamento del PPE vigente, la possibilità di rimuovere tutti gli eventuali motivi ostativi all'avvio degli interventi previsti dal piano, ivi compresi eventualmente quelli in attuazione diretta sulle "aree di mantenimento e completamento".

**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 T.U.E.L. n. 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 sulla osservazione-opposizione presentata 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 alla osservazione-opposizione presentata le determinazioni a seguito riportate:

### **Opposizione-osservazione n. 1**

presentata da **Salvatori Armando**, in qualità di proprietario di appezzamento di terreno sito in Via S. Bernardo di Chiaravalle  
rif. prot. n. 51023 del 12.12.2011

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

4. di approvare, 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 "Area per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale n. 1">, proposto dalla Società SIRIUS INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L., composto dalla documentazione a seguito elencata e depositata in atti, come modificata ed integrata in base ai contenuti della presente deliberazione della Giunta Comunale:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 17.06.2011 di adozione, recante in allegato gli elaborati di progetto a seguito elencati:
  1. Testo Unico Variato;
  2. Tav. 01 – Inquadramento territoriale;
  3. Tav. 02 – Adeguamento Tavv. nn. 8 - 9 – 12 – 11 e 12 del P.P.E. “Il Centro della Città”;
  4. Tav. 03 – Zonizzazione Comparto Area 1 su base catastale;
  5. Tav. 04 – Planovolumetrico;
  6. Tav. 05 – Elenco delle particelle da acquisire;
- 5. di dare atto che, per quanto non espresso e rappresentato nella documentazione di cui al precedente punto 4, 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);
- 6. di disporre la trasmissione del presente provvedimento alla Presidenza della Giunta Regionale per la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione;
- 7. di dare atto che l'operatività dell'approvazione del progetto di Adeguamento del vigente P.P.E. IL CENTRO DELLA CITTA', denominato <Modifiche “Area per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale n. 1”>, decorre dalla data di esperimento della procedura di pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione;
- 8. di dichiarare la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile.

**ALLEGATO "1"**

AI **COMUNE DI CISTERNA DI L**  
**Settore Gestione Urbana**  
**Settore Programmazione S**  
*Ing. G. Buttarelli*  
**Servizio Urbanistica**  
*Arch. C. De Dominicis*

**OGGETTO:** Opposizione alla deliberazione di C.C. n. 25 del 17.06.2011 avente ad oggetto "Adeguamento del vigente P.P.E. "Il Centro della Città". Modifiche <<area per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale n. 1>> - Adozione ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 02.07.1987, n. 36 e s.m.i."

**Il sottoscritto Armando Salvatori, OMISSIS**  
**OMISSIS** **In qualità di proprietario OMISSIS**  
**dell'appezzamento di terreno sito in Cisterna di**  
**Latina in Via Bernardo di Chiaravalle individuato al N.T.C. di Cisterna di Latina al foglio 8**  
**particella n. 964 di superficie pari a ha 00.09.95,**

**Considerate**

- la deliberazione della Giunta Regionale n. 893 del 09.03.1976;
- la deliberazione di C.C. n. 67 del 24.10.2006;
- la deliberazione di C.C. n. 87 del 07.10.2009;

**Vista**

la deliberazione di C.C. n. 25 del 17.06.2011 avente ad oggetto "Adeguamento del vigente P.P.E. "Il Centro della Città". Modifiche <<area per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale n. 1>> - Adozione ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 02.07.1987, n. 36 e s.m.i.";

**Verificata**

in detta deliberazione di C.C. n. 25 del 17.06.2011, con riferimento al suo oggetto, una possibile indicazione teleologica, relativa al terreno di proprietà, non condivisibile dallo scrivente, in quanto in potenziale contrasto con la destinazione d'uso attualmente attribuita al terreno stesso e pregiudizievole delle relative potenzialità edificatorie riconosciute dall'attuale P.P.E. Pertanto

**Si Oppone**

a detta deliberazione di C.C. n. 25 del 17.06.2011 e dunque all'adozione, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i., del progetto di Adeguamento del vigente P.P.E. Il CENTRO DELLA CITTA', denominato <Modifiche "Area per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale n. 1"> composto dagli elaborati 1. Testo Unico Variato; 2. Tav. 01 - Inquadramento territoriale; 3. Tav. 02 - Adeguamento Tavv. nn. 8 - 9 - (10)12 - 11 e 12 del P.P.E. "Il Centro della Città"; 4. Tav. 03 - Zonizzazione Comparto area 1 su base catastale; 5. tav. 04 - Planovolumetrico; 6. Tav. 05 - Elenco delle particelle da acquisire, così come allegati quale parte integrante e sostanziale alla deliberazione Consiliare de qua,

nella parte in cui detto progetto prospetta teleologicamente implicazioni gravemente pregiudizievoli per l'adiacente lotto di proprietà dello scrivente.

#### Poiché

- a) in detto progetto di Adeguamento del vigente P.P.E. Il CENTRO DELLA CITTA', denominato <Modifiche "Area per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale n. 1">, così come oggetto di adozione da parte della deliberazione Consiliare 25/2011, si propone, fra l'altro, "...di dividere l'area in due sub compartimenti, denominati n. 1 e n. 2, al fine di poter realizzare gli interventi in due differenti fasi temporali (fermo restando l'obbligo di realizzare preliminarmente tutte le opere atte ad assicurare la funzionalità immediata dell'intera area) e di garantire la connessione con gli interventi previsti per il limitrofo progetto integrato di riqualificazione in ambito A1". A tal riguardo si consideri come dagli elaborati su indicati, quali allegati da considerarsi parte integrante e sostanziale della citata deliberazione Consiliare 25/2011, emerge che perpendicolarmente al confine del lotto di proprietà dello scrivente, per significativa parte dello stesso, è prevista la rappresentazione di uno spazio che senza alcuna incertezza, e al di là della destinazione prevista per tabulas, è "assimilabile" ad una strada in itinere, una sorta di *work in process*: appare chiaro, infatti, che, ove lo si prevedesse, un possibile, sebbene inutile ed illogico, sviluppo della stessa così come in potenza attualmente orientata recherebbe un'ingiustificata e gravissima compressione delle potenzialità attribuite al lotto de quo dalle norme del recentissimo e tutt'ora vigente P.P.E. che verrebbero ad essere dunque contraddittoriamente negate e ben prima addirittura dell'ordinaria scadenza dello stesso;
- b) in detta delibera 25/2011 è detto altresì che:
- la realizzazione degli interventi di che trattasi, oltre a permettere la definizione dei procedimenti edilizi attualmente attivati sui lotti di proprietà dell'operatore proponente, faciliterebbe ulteriormente l'attuazione di altri interventi sulle proprietà limitrofe, consentendo un più celere prosieguo del processo di trasformazione urbanistica dell'area, anche con ricadute positive per l'Ente in termini di entrate derivanti da contributi di costruzione, ottimizzando inoltre la utilizzazione delle adiacenti aree a destinazione pubblica;
  - per quanto espresso, la proposta presentata non risulta attuabile in via ordinaria a mezzo della procedura stabilita dall'art. 23 delle N.T.A., in quanto comporta la variazione del P.P.E. vigente, proponendosi in sostanza modificazioni di zonizzazione esuberanti rispetto alle possibilità espressamente consentite dall'art. 10, punto 6, delle Norme tecniche di Attuazione del piano particolareggiato vigente, di cui si riporta significativo stralcio: "La zonizzazione indicata nelle planimetrie di progetto non è cogente, pertanto possono essere presentati progetti integrati con sistemazioni diverse da quelle riportate nelle medesime, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici, delle quantità minime di superfici destinate a spazi pubblici, nonché delle modalità di redazione ed approvazione (...)".
- Tutto ciò considerato,

#### Chiede

1. che il progetto di Adeguamento del vigente P.P.E. Il CENTRO DELLA CITTA', denominato <Modifiche "Area per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale n. 1">, così come oggetto di adozione da parte della deliberazione Consiliare 25/2011, venga disatteso e non abbia seguito nella parte in cui lo stesso prospetta teleologicamente implicazioni gravemente pregiudizievoli per il lotto di proprietà dello scrivente;
2. che, pertanto, con riferimento al lotto di terreno in questione individuato al N.T.C. di Cisterna di Latina al foglio 8 particella n. 964 di superficie pari a ha 00.09.95 di proprietà dello scrivente, per la presente opposizione formulata contro quanto espresso e rappresentato nella documentazione del progetto di cui al precedente punto 1., continuino 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, nonché della successiva "Variante alle Norme Tecniche di Attuazione", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 07.10.2009.

3. che di tali indicazioni, presupposto della presente opposizione, si tenga conto, a tutela del lotto 964, anche durante l'elaborazione di ulteriori adeguamenti allo strumento urbanistico vigente;

4. per tutto quanto sopra esposto, con allegato e apposito modello, accesso agli atti ai sensi dell'art. 22 della legge 241/1990 e s.m., con riserva di ulteriore opposizione conseguentemente alla visione degli stessi.

Distinti saluti.

Cisterna di Latina, lì 06.12.2011



**ALLEGATO "A"**

Cisterna di Latina, li 07.02.2012

COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

**SETTORE GESTIONE URBANA  
SERVIZIO URBANISTICA**

**Parere di Competenza del progettista**

*Opposizione:* prot. n. 51023 del 12.12.2011

*Riferimento:* Adeguamento del vigente P.P.E. "Il Centro della Città".  
Modifiche "aree per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale n. 1" - Adozione ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 02.07.1987, n. 36 e s.m.i...

**Parere Rif.to "Opposizione" prot. n. 51023 del 12.12.2011**

Le considerazioni espresse nell'osservazione in oggetto a giudizio di chi scrive non sono circostanziate rispetto ai reali contenuti del progetto integrato adottato, quanto piuttosto si basano sulla mera "supposizione", che la realizzazione di una parte della viabilità prevista dal piano, ed in particolare del tratto viario di accesso al "Lotto D", possa in futuro costituire la base per un raccordo della viabilità interna al comparto del programma integrato con il viale posto sull'altro fronte del lotto, che si collega direttamente con il Corso della Repubblica (tratto urbano della Via Appia). L'ipotesi alla base dell'osservazione parte dal presupposto che il raccordo dei due tratti viari si debba necessariamente realizzare in corrispondenza del lotto individuato in Catasto Terreni al foglio 8, particella n. 964, di proprietà del relatore delle osservazioni in oggetto, che rispetto ai due tratti viari assume una posizione di "cerniera" e collegamento.

Questa ipotesi non è di fatto sostenibile in quanto il programma integrato adottato non prevede alcun raccordo tra i due tratti viari, né interviene con prescrizioni di alcun genere sul lotto di proprietà dell'oppositore, che risulta localizzato al di fuori del perimetro del piano attuativo.

Si ribadisce che poiché il lotto in questione è ubicato al di fuori dell'ambito territoriale del progetto integrato, l'adozione e l'approvazione definitiva dello stesso non può di conseguenza comportare alcuna modifica della sua attuale destinazione urbanistica.

In sostanza il progetto integrato adottato non disciplina in alcun modo, né potrebbe farlo, la zona in cui ricade il lotto in quanto la stessa è esterna al suo perimetro.

Il tratto viario in questione assolve invece delle funzioni molto circostanziate e necessarie a garantire l'accessibilità e la fruibilità degli spazi pubblici e dei lotti fondiari, pertanto risolve problematiche funzionali tutte interne al "Comparto Area n.1".

Per queste ragioni è oggettivamente riscontrabile che le previsioni del progetto integrato adottato non incidono in alcun modo sulla reale potenzialità edificatoria del lotto in questione, anzi in questa sede è opportuno sottolineare il fatto che la realizzazione delle urbanizzazioni primarie previste dal progetto integrato rispetto alla proprietà dell'oppositore, potrebbero avere come unico effetto quello di aumentarne il valore, in quanto consentirebbe alla stessa di avere un accesso carroia e pedonale sulla nuova viabilità e la possibilità di una connessione più agevole e diretta ai servizi di rete (rete idrica, rete fognaria, rete telefonica, rete gas metano, ecc.).

La destinazione urbanistica del lotto di proprietà dell'oppositore non viene quindi assolutamente modificata dal piano adottato, per questo resta sua facoltà di richiedere il permesso di costruire o altro titolo per la realizzazione delle volumetrie edilizie potenzialmente afferenti il lotto secondo il P.P.E. "Il Centro della Città".

Riguardo alle modalità amministrative con cui è stato adeguato il vigente P.P.E. Il "Centro della Città", esse sono conformi a quanto disposto dall'art. 1 bis della legge regionale 02.07.1987 n. 36 e s.m.i., pertanto l'eccezione posta appare infondata.

Per le ragioni su esposte si ritiene che l'osservazione in questione debba essere respinta su tutte le questioni poste.

*Tanto si doveva*

*Cisterna di Latina, li 10 febbraio 2012*

**Arch. Franco LANIRI**