



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

SETTORE GESTIONE URBANA

Servizio Urbanistica, Pianificazione Territoriale. S.U.E.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA Arch. Carlo De Dominicis	IL DIRIGENTE DEL SETTORE GESTIONE URBANA Ing. Gianfranco Buttarelli
---	---

“Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio (L.R. 28/80). Controdeduzioni alle modifiche di ufficio contenute nel parere espresso con voto n. 138/4 del 13 marzo 2008 dal Comitato Regionale per il Territorio”.

PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA

RELAZIONE

Con prot. comunale n. 8894 del 20.03.2008 è stato assunto agli atti il parere espresso dal Comitato Regionale per il Territorio con voto n. 138/4 del 13 marzo 2008 sulla “Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio”, strumento urbanistico trasmesso da questo Comune con prot. com.le n. 26690 del 02.08.2005 alla Regione Lazio Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Pianificazione Comunale sud per l'approvazione ai sensi dell'art. 10 della Legge 17.08.1942, n. 1150 e della Legge Regionale 02.05.1980 n.28.

Il dispositivo del voto regionale introduce, ai sensi dell'art. 10 della L. 17.08.42 n. 1150 come modificato ed integrato dall'art. 3 della Legge 06.08.67 n. 765, alcune modifiche di ufficio cui l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di controdedurre, entro il termine di 90 giorni stabilito dalla stessa legge urbanistica:

“(...) La Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio (art. 10 L.1150/42 e L.R. n.28/80), adottata con Delibera Consiglio Comunale n.26 del 21.05.2004, è meritevole di approvazione, con le seguenti condizioni e prescrizioni, introdotte d'Ufficio, ai sensi dell'art.3 della L. 765/67.

L'Amministrazione comunale, in sede di Controdeduzioni al presente Voto, dovrà:

- 1) individuare le aree soggette ad intervento diretto o già edificate (all'interno dell'applicazione della L.R. 28/80) e quelle dove l'attuazione delle nuove previsioni edificatorie, avverrà a mezzo strumento attuativo; queste ultime con la dotazione di standard non inferiore a 18 mq/ab;*
- 2) garantire, all'interno delle aree di cui all'art. 6 della L.R. 28/80, il rispetto dell'indice edificatorio fissato dalla legge stessa;*
- 3) rivedere le Osservazioni alla luce delle considerazioni di cui sopra;*
- 4) provvedere, ove necessario, alla ulteriore pubblicazione della Variante;*
- 5) per il nucleo “Torrecchia”, prima dell'attuazione, dovrà essere acquisito il Parere della Soprintendenza Archeologica, a seguito della sussistenza di aree archeologiche di cui all'art. 142, lettera m.) del D. Lgs. 42/2004.*

Con tale provvedimento il Comitato, prendendo atto degli esiti dell'istruttoria dell'area tecnica regionale competente, invita sostanzialmente il Comune ad eseguire una ricognizione sullo strumento urbanistico in itinere, pur meritevole nel suo complesso di approvazione, al fine di verificare la rispondenza dello stesso alle prescrizioni di cui alla Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e alla Legge Regionale 02.05.1980 n.28, che disciplina il procedimento di formazione delle varianti finalizzate al recupero dell'edilizia spontanea.

Il parere del Servizio Urbanistica costituisce quindi proposta di controdeduzioni da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, e risulta composto dalla documentazione a seguito elencata.

- La presente "**Relazione**", articolata in n. 5 gruppi di argomenti, corrispondenti ad altrettante tipologie di problematiche trattate dal C.R.T.
All'inizio di ciascun paragrafo è riportato in grassetto il corrispondente stralcio di parere regionale, in cui sono stati trasfusi letteralmente sia i punti del dispositivo del voto del Comitato che le parti della premessa e dei "considerato" repute significative al fine della definizione esaustiva delle problematiche trattate.
- Una stesura delle "**Norme Tecniche di Attuazione**", costituita dal testo originario delle stesse già trasmesso alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, come modificato ed integrato in base alle modifiche conseguenti al recepimento di taluni dei rilievi regionali, recepimento resosi opportuno e necessario a seguito degli esiti delle verifiche richieste dallo stesso Comitato.
Come il testo originario, anche la stesura integrata reca a sua volta in allegato un estratto delle opposizioni a suo tempo presentate e controdedotte dal Comune il cui accoglimento, anche parziale, aveva richiesto l'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione adottate.
- I seguenti elaborati planimetrici integrativi, che individuano, in riferimento alla prescrizione di cui al punto 1 del dispositivo del voto, gli ambiti dove l'attuazione delle nuove previsioni edificatorie avverrà a mezzo strumento attuativo:
 - Tav. 15 Modalità di attuazione degli interventi: Quadro di Unione (sc. 1:5.000);**
 - Tav. 15.1 Modalità di attuazione degli interventi: Nucleo "Torrecchia" (sc. 1:2.000);**
 - Tav. 15.2 Modalità di attuazione degli interventi: Nucleo "La Villa" (sc. 1:2.000);**
 - Tav. 15.3 Modalità di attuazione degli interventi: Nucleo "L'Annunziata" (sc. 1:2.000);**
 - Tav. 15.4 Modalità di attuazione degli interventi: Nucleo "Cerciabella" (sc. 1:2.000);**
 - Tav. 15.5 Modalità di attuazione degli interventi: Nucleo "Olmobello" (sc. 1:2.000);**
 - Tav. 15.6 Modalità di attuazione degli interventi: Nucleo "Piano Rosso" (sc. 1:2.000).**

1. Affidabilità dati di progetto e coerenza delle prescrizioni normative

“CONSIDERATO (...)

La relazione a supporto della variante contiene delle precisazioni che rendono difficoltosa la verifica tecnica in quanto in essa si afferma che:

“I parametri riportati nelle tabelle riassuntive si intendono meramente indicativi, essendo stati approssimati ai soli fini del dimensionamento generale dello strumento urbanistico. I parametri edilizi vincolanti ai fini del rilascio dei permessi di costruire sono quelli desumibili dagli elaborati grafici di progetto e dai parametri urbanistici di cui alle norme tecniche di attuazione.

Parimenti, gli elaborati grafici relativi alla “Analisi della situazione di fatto” ed i dati metrici edilizi in essi contenuti si intendono meramente indicativi, essendo stati approssimativamente riportati ai soli fini del procedimento sul dimensionamento urbanistico generale della Variante (...)”

Controdeduzioni

Non trova alcun riscontro con dati oggettivi la considerazione per cui “La relazione a supporto della variante contiene delle precisazioni che rendono difficoltosa la verifica tecnica in quanto in essa si afferma che: *“I parametri riportati nelle tabelle riassuntive si intendono meramente indicativi, essendo stati approssimati ai soli fini del dimensionamento generale dello strumento urbanistico (...)*”.

Stante la estrema genericità del rilievo regionale, risulta del resto impossibile controdedurre puntualmente.

La verifica tecnica è stata pur agevolata dalla presenza del maggior numero possibile di dati metrici utili alla determinazione di tutti i parametri urbanistici degli interventi, sia di tipo fondiario che territoriale, sia relativi allo stato di fatto che al modello potenziale.

La notazione circa il limite di coerenza degli elaborati urbanistici tabellari, alla quale è stata paradossalmente attribuita una sorta di “aleatorietà” pregiudizievole della regolarità del procedimento di impostazione dei piani, rappresenta viceversa un elemento di assoluta certezza, ed è usualmente introdotta in tutti gli atti di pianificazione dell’Ente poiché strettamente necessaria ad evitare qualsiasi forma di contenzioso nella determinazione del diritto edificatorio degli operatori privati all’interno dei singoli procedimenti edilizi ex D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Basti pensare, ad esempio, alla consistenza edilizia dell’esistente e a come i valori riportati per singolo lotto, computati “vuoto per pieno” (come del resto la prassi urbanistica richiede e lo stesso D.I. 1444/68 prevede), non possano giammai attestare la “volumetria esistente legittima” da assumere quale riferimento per l’assentibilità o meno degli eventuali interventi edilizi di ampliamento percentuale. Questa considerazione vale per le volumetrie così come per i valori di superficie, determinati analiticamente per singola proprietà soltanto a seguito di frazionamento catastale degli immobili.

La precisazione comunale ha quindi lo scopo di evidenziare che i dati generali di tipo urbanistico riportati nella Variante, fatti salvi ovviamente quelli parametrici univocamente determinati nelle Norme Tecniche di Attuazione, non conferiscono titolo al conseguimento di qualsivoglia tipo di istanza edilizia, la cui istruttoria deve essere comunque condotta secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale e dal D.P.R. 380/01.

2. Rispetto degli standards minimi ai sensi di legge

“CONSIDERATO (...)

Ai fini della verifica tecnica degli incrementi percentuali degli abitanti e della dotazione di standard, assumendo come attendibili i dati relativi al calcolo degli “abitanti interni alla perimetrazione” al numero di “abitanti di progetto” ed alla superficie a standard individuati nella variante speciale, risulta il seguente dimensionamento.

	n. ab. di progetto	Incremento ab.*	Incremento %	Ab. PII approvati
Torrecchia	8573	1557	22.19	356
La Villa	1240	352	39.63	0
L'Annunziata	2927	727	33.04	0
Cerciabella	3925	1076	37.76	207
Olmobello	906	211	30.40	0
Piano Rosso	4310	2080	93.27	0
TOTALE	21880	6003	37.81	

*= a meno degli abitanti dei PII

	abitanti	standard progetto	standard minimi (18 mq)
Torrecchia	8573	165011	154314
La Villa	1240	24997	22320
L'Annunziata	2927	53246	52686
Cerciabella	3925	66373	70650
Olmobello	905	20038	16290
Piano Rosso	4310	83239	77580
TOTALE	21880	241523	393840

standard mq/ab (progetto) 11.04

Da tali calcoli emerge quindi che non risulterebbero soddisfatte le quantità minime per standard sia in relazione ai minimi fissati dal D.M. 1444/68 sia perché inferiori a quanto previsto dal PRG vigente

(...)

per i Nuclei abusivi individuati non risultano soddisfatti gli standard nella misura di 18 mq ad abitante: tale limitazione costituisce quindi una carenza della Variante che renderebbe inaccettabile la stessa (...).

Conclusioni: mero errore materiale nella relazione istruttoria regionale

I dati riportati per singoli nuclei nel parere regionale sono congruenti con le informazioni contenute negli elaborati di progetto prodotti dal Comune, tuttavia è palesemente errata la somma algebrica degli stessi: il totale degli “standard di progetto” non è pari a 241.253 mq bensì a 412.204 mq, pertanto lo standard di progetto non è pari a 11.04 mq/ab ma a **19.00 mq/ab** (412.204/21.880). Risulta quindi totalmente infondata la deduzione circa la presunta insufficienza degli standards “in relazione ai minimi fissati dal D.M. 1444/68”.

Inoltre, per quanto riguarda il rispetto dei limiti di legge, si ribadiscono le considerazioni espresse a seguito di incontri informali con la struttura tecnica regionale competente, formalizzate con nota prot. com.le n. 18688 del 25 giugno 2007, per cui:

- La dotazione di servizi di progetto è sensibilmente superiore agli standards minimi di legge, stabiliti nella misura di 9,00 mq/ab, per effetto combinato dell' art. 12 della L.R. 28/80 (*) e dell'art. 4, punto 2 del D.l. 1444/68 (**).

(*) *"le zone comprese negli strumenti urbanistici di cui agli articoli precedenti sono classificate quali zone omogenee B del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444"*

(**) *"Zone B): (...) Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva".*

- Per tutti i nuclei la dotazione di spazi pubblici di progetto risulta superiore al doppio (200%) dei valori minimi stabiliti ai sensi di legge, essendo superiore ai 18 mq per abitante.

E' fatto salvo il nucleo di Cerciabella, per il quale la dotazione di progetto è pari a circa il 190% degli standards minimi. In questo caso il sopradimensionamento dei servizi è meno rilevante di quello computabile mediamente negli altri nuclei, in quanto nell'ambito di Cerciabella partecipano al soddisfacimento del fabbisogno di infrastrutture pubbliche le aree destinate a servizi dal *"P.R.U.S.S.T. Latium Vetus. Programma Integrato d'Intervento. Proponenti Giovanni Angeletti, Sisto Cardinali e Ugo Cardinali. Riqualificazione urbanistica del Nucleo di Cerciabella"* (Accordo di programma esecutivo in forza del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.416 del 26.10.2004, pubblicato sul B.U.R.L. n.33 – parte prima del 30.11.2004), il quale è stato localizzato su un'area pressoché interamente circondata dal nucleo spontaneo perimetrato e baricentrica rispetto ad esso. Si rappresenta che l'accordo di programma anzidetto e la relativa variante "PR.U.S.S.T." sono stati approvati dalla Direzione Regionale Urbanistica proprio perché l'intervento contribuiva alla dotazione di servizi ex art. 3 DI 1444/68 per il nucleo spontaneo:

"(...) parere positivo. La coerenza con il PRUSST viene raggiunta con la riqualificazione di un nucleo spontaneo, già individuato dal Comune, attraverso la dotazione di servizi pubblici che soddisfano, oltre alle volumetrie residenziali proposte (n.d.r.: dall'intervento PRUSST), soprattutto le volumetrie residenziali esistenti (n.d.r.: nel nucleo spontaneo circostante) (...)"

- (estratto del verbale Conf. di Servizi del 17.09.07, prot. reg.le 86556 del 25.09.02) -

In conclusione, a Cerciabella il contributo ulteriore dell'intervento PRUSST alla dotazione di servizi della Variante Speciale risulta pari a più di 11.000 mq, i quali, sommati agli standards di progetto, consentono di ottenere una dotazione totale dei circa il 220% rispetto ai valori minimi di legge: l'ambito di Cerciabella, indipendentemente dalle modalità procedurali di approvazione delle singole varianti urbanistiche che lo hanno interessato, costituisce un unico bacino di utenza ai fini dell'applicazione del D.l. 1444/68.

A queste considerazioni, si aggiunga che il basso indice di affollamento medio delle unità abitative esistenti nei nuclei spontanei perimetrati, unitamente alla tipologia edilizia prevalente (villini unifamiliari), presuppone un numero di metri cubi convenzionali pro capite ben superiore agli 80 mc vuoto per pieno (oltre 200 mc per residente) indicati dall'ultimo comma dell'art. 3 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 ed assunti prudenzialmente alla base del dimensionamento della Variante Speciale.

Infine giova ricordare che, per quanto attiene alla presunta difformità della dotazione di standards dalle norme di legge, lo stesso disposto della Legge Regionale 28/80, all'art. 6 comma 2 lettera d), prevede che *"le norme tecniche di attuazione (...) possono anche, in relazione all' edilizia già esistente, prevedere disposizioni in deroga agli standards edilizi stabiliti dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444"*.

Circa la “attendibilità” dei dati riferiti agli abitanti e alle superfici destinate a servizi, essa è garantita dalla specifica descrizione fornita all’interno delle numerose tabelle allegate alla Relazione Illustrativa di progetto, riportate dalla pagina 6 alla pagina 29 della stessa, le quali, proprio per la struttura estremamente analitica, disaggregata, dettagliata ed esaustiva delle informazioni ivi comprese, richiedevano particolare perizia ed attenzione di lettura.

In effetti, proprio per facilitare l’istruttoria da parte della struttura tecnica regionale competente, questo Comune ha prodotto più di una volta ulteriori prospetti riassuntivi circa il dimensionamento della Variante, sempre con la specifica notazione che essi rappresentavano “mera estrapolazione dei dati metrici contenuti nella relazione illustrativa di progetto, agli atti del dipartimento regionale” (rif. nota prot. com.le n. 18688 del 25 giugno 2007).

Per quanto attiene alla “attendibilità” dei valori di superficie, essa è assicurata dal riscontro con gli elaborati planimetrici di progetto, redatti su base catastale ed aerofotogrammetrica in scala 1:2.000.

E’ fatto salvo ovviamente il margine di approssimazione legato alla scala urbanistica degli interventi ed al supporto cartografico su cui sono rappresentati (modesta traslazione di linee, dovute alla sovrapposizione di basi cartografiche in formato “raster” con rappresentazione formato “dwg”, legata anche alla scala di stampa degli elaborati grafici, ovvero alla conversione di planimetrie da base catastale ad aerofotogrammetrica e viceversa, ecc.).

Infine, si richiamano integralmente tutte le considerazioni espresse al precedente paragrafo “1. *Affidabilità dati di progetto e coerenza delle prescrizioni normative*”.

3. Individuazione ambiti assoggettati alla Legge Regionale 02.05.1980 n.28 e s.m.i.

“CONSIDERATO (...)

In sede di predisposizione della Variante speciale il Comune ha ritenuto di inserire negli elaborati tecnici a ridosso dei nuclei ulteriori aree di intervento in corso di attuazione o da attuarsi.

Tali aree sono interessate in particolare da Programmi Integrati d'Intervento, in via di attuazione, e “Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbana”, normate dall'art.6 delle Norme tecniche di attuazione che non possono essere oggetto del presente strumento ma che dovranno trovare eventuale iter specifico quali strumenti attuativi in variante al PRG.

(...)

Nell'ambito dei nuclei ed a margine della perimetrazione vengono individuate “Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche” – B2, normate dall'art.5 delle NTA.

Tali aree contengono gli standard urbanistici e la possibilità di edificare volumetrie ad uso privato.

Per esse è prevista la realizzazione delle volumetrie a seguito della approvazione di un progetto unitario; la individuazione delle aree a servizi non è vincolante ed è inoltre prevista la possibilità di derogare al progetto unitario *“A condizione di garantire la accessibilità la funzionalità urbanistica e la organica connessione con le parti strutturate del nucleo spontaneo”*.

Appare quindi che la trasformabilità possa avvenire attuando progetti assimilabili ai “programmi complessi” poiché l'attuazione dei servizi potrà avvenire attirando investimento privato e non solo attuando i sei nuclei attraverso un intervento diretto.

(...)

il “Comitato Regionale per il Territorio” esprime il seguente **PARERE**

(...)

L'Amministrazione comunale, in sede di Controdeduzioni al presente Voto, dovrà:

- 1) individuare le aree soggette ad intervento diretto o già edificate (all'interno dell'applicazione della L.R. 28/80) e quelle dove l'attuazione delle nuove previsioni edificatorie, avverrà a mezzo strumento attuativo; queste ultime con la dotazione di standard non inferiore a 18 mq/ab (...);

Premessa

La metodologia seguita nella redazione della Variante è stata descritta espressamente al paragrafo “Principi informativi ed indirizzi progettuali (...)”, di cui alla Relazione Illustrativa di progetto, e risulta sinteticamente articolata nelle seguenti fasi, per ciascuna delle quali è espressamente dichiarato il riferimento alle procedure di cui alla Legge Regionale 02.05.1980 n.28:

(FASE 1)

Sulla base delle risultanze di un'attenta analisi dello stato di fatto, si è sostanzialmente provveduto ad assoggettare a variante le zone delimitate dall'involuppo 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.

Le due tipologie di zona sono state denominate rispettivamente:

- *Zona di completamento residenziale (B1), disciplinata dall'art. 4 delle N.T.A., che si riferisce alle aree quasi totalmente interne alle perimetrazioni dei nuclei spontanei approvate da questa amministrazione con deliberazioni consiliari, interessate da edificazione prevalentemente residenziale, totalmente e parzialmente edificate (o in edificate, nel caso di lotti interclusi)*
- *Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2), disciplinata dall'art. 5 delle N.T.A., che si riferisce ad ambiti di intervento costituiti essenzialmente da aree libere di dimensione superiore a quella del lotto medio risultante dal processo di frazionamento raggiunto nei nuclei, individuati per il reperimento degli spazi pubblici necessari al fabbisogno di servizi dei nuclei, interne o aggregate al perimetro di inviluppo delle zone di completamento residenziale.*

Tale criterio risultava 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";*

Inoltre questa modalità di definizione dell'estensione della variante, comprensiva del reperimento delle superfici a servizi nelle zone contermini alle perimetrazioni, soddisfaceva anche gli indirizzi regionali già stabiliti a proposito delle *"zone B di completamento"* nella bozza di *"Testo Unico delle norme in materia urbanistica"* (cfr. *"Art. 56 – Zone territoriali omogenee"*), bozza aggiornata più volte negli ultimi anni e tuttora in corso di perfezionamento.

In conclusione, il procedimento seguito nella redazione della proposta progettuale risultava sinteticamente articolato nelle seguenti operazioni, il tutto in esecuzione del disposto della Legge Regionale 02.05.1980 n.28:

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 standards, 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..*

(FASE 2)

Sempre in aderenza ai principi informativi della Legge Regionale 02.05.1980 n.28, sono stati altresì introdotti tutti quei provvedimenti che ritenuti necessari per il razionale inserimento dei nuclei nel territorio e nell'organismo urbano, ivi comprese le modificazioni alla grande viabilità, ai servizi generali di livello cittadino e altre infrastrutture.

Tra queste misure, l'inserimento di ulteriori ambiti limitrofi ai nuclei spontanei, denominati *"Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica"*, perimetrati ma non pianificati per sottozona, cui è stata attribuita una potenzialità edificatoria media pari all'indice territoriale adottato per il nucleo spontaneo più prossimo a ciascuno di essi.

A seguito di successivo perfezionamento dell'iter di formazione dalla Variante, queste aree sono rimaste quale parte integrante della Variante (rif. art. 6 delle N.T.A.), 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"*.

Conclusioni

Per le motivazioni espresse in premessa, le aree soggette ad applicazione della Legge Regionale 02.05.1980 n.28 e s.m.i. risultano le seguenti:

- *Zona di completamento residenziale (B1), disciplinata dall'art. 4 delle N.T.A.*
- *Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2), disciplinata dall'art. 5 delle N.T.A.*

Tuttavia, al fine di una più efficace rispondenza del procedimento di pianificazione ai criteri regionali espressi al capo II della Legge Regionale 28/80, in accoglimento dei rilievi regionali di cui alla premessa del parere espresso dal C.T.R. l'articolo 5 delle N.T.A. dovrà essere integrato con apposita norma che garantisca la coerenza della zonizzazione di progetto.

Le sistemazioni diverse da quelle riportate nelle planimetrie di progetto dovranno essere considerate a tutti gli effetti varianti pertanto, nel caso in cui non risultino alterati i parametri urbanistici generali (potenzialità edificatoria e quantità minima di superfici destinate a spazi pubblici), dovranno essere seguite le procedure di cui all'art. 1 della Legge Regionale 02.07.87, n.36 e s.m.i.

Gli ambiti esterni all'applicazione del procedimento ex Legge Regionale 28/80 risultano i seguenti:

- *Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica, disciplinati dall'art. 4 delle N.T.A.*

In accoglimento dei rilievi regionali di cui alla premessa del parere espresso dal C.T.R., l'articolo 6 delle N.T.A. dovrà essere opportunamente modificato ed integrato con apposita norma che stabilisca, per tali aree, il ricorso alla L.R. 36/87: *“L'attuazione delle nuove previsioni edificatorie sugli ambiti in oggetto avverrà a mezzo strumento attuativo, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 02.07.87, n.36 e s.m.i.; queste ultime con la dotazione di standard non inferiore a 18 mq/a”*.

4. Verifica rispetto indice edificatorio ex art. 6 Legge Regionale 02.05.1980 n.28 e s.m.i.

(...)

L'Amministrazione comunale, in sede di Controdeduzioni al presente Voto, dovrà:

(...)

- 2) garantire, all'interno delle aree di cui all'art. 6 della L.R. 28/80, il rispetto dell'indice edificatorio fissato dalla legge stessa (...);

La metodologia di dimensionamento volumetrico stabilita dall'art. 6 della Legge Regionale 02.05.1980 n.28 e s.m.i. fa riferimento sostanzialmente ad un "indice di utilizzazione territoriale", prescritto al comma 6, all'interno del quale le destinazioni non residenziali devono essere contenute entro un rapporto percentuale, il tutto da osservare per gli interventi sulle aree libere:

"Nei nuclei perimetrati ai sensi dell'articolo 1, secondo comma, gli interventi sulle aree inedificate devono essere finalizzati alla riqualificazione urbanistica e si attuano attraverso comparti o comprensori d'iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) l'indice di utilizzazione territoriale non può essere superiore a 0,20 mq/mq;

b) le destinazioni non residenziali non possono essere complessivamente superiori al 20 per cento della nuova cubatura residenziale (...)".

Verifica

In esecuzione delle prescrizioni regionali espresse al punto 2 del dispositivo del parere del C.T.R., è stata effettuata la puntuale verifica in ordine al rispetto dell'indice anzidetto, prescritto dall'art. 6 della Legge Regionale 02.05.1980 n.28 e s.m.i., i cui valori non superano per ciascuno dei nuclei il valore massimo consentito pari a 0,20 mq/mq, come si evince dai seguenti prospetti di calcolo:

Verifiche parametri art. 6 L.R. 28/80 – Quadro di sintesi

Nucleo L'ANNUNZIATA

Zone	Ut	Slp	St	V tot
	(mq)	(mq)	(mq)	(mc)
	Slp/St	(V tot/Hc)		
B1 (art. 4 NTA)	0,19	6.703	35.750	21.450
B2 (art. 5 NTA)	1,16	20.073	17.364	64.234
Aree pubbliche (art. 3 DM 1444/68)			53.246	
Aree pubbliche no standard			28.419	
Totale	0,20	26.776	134.779	85.684

Nucleo di CERCIABELLA

Zone	Ut	Slp	St	V tot
	(mq)	(mq)	(mq)	(mc)
	Slp/St	(V tot/Hc)		
B1 (art. 4 NTA)	0,19	13.794	73.570	44.142
B2 (art. 5 NTA)	1,29	22.967	17.866	73.494
Aree pubbliche (art 3 DM 1444/68)			66.373	
Aree pubbliche no standard			44.261	
Totale	0,18	36.761	202.070	117.636

Nucleo di LA VILLA

Zone	Ut	Slp	St	V tot
	(mq)	(mq)	(mq)	(mc)
	Slp/St	(V tot/Hc)		
B1 (art. 4 NTA)	0,19	4.654	24.823	14.893
B2 (art. 5 NTA)	1,70	7.275	4.268	23.281
Aree pubbliche (art 3 DM 1444/68)			24.997	
Aree pubbliche no standard			13.681	
Totale	0,18	11.929	67.769	38.174

Nucleo di OLMOBELLO

Zone	Ut	Slp	St	V tot
	(mq)	(mq)	(mq)	(mc)
	Slp/St	(V tot/Hc)		
B1 (art. 4 NTA)	0,19	1.721	9.178	5.507
B2 (art. 5 NTA)	2,07	6.330	3.054	20.255
Aree pubbliche (art 3 DM 1444/68)			20.038	
Aree pubbliche no standard			14.579	
Totale	0,17	8.051	46.849	25.762

Nucleo di PIANO ROSSO

Zone	Ut	Slp	St	V tot
	(mq)	(mq)	(mq)	(mc)
	Slp/St	(V tot/Hc)		
B1 (art. 4 NTA)	0,19	38.460	205.119	123.071
B2 (art. 5 NTA)	1,49	23.731	15.937	75.939
Aree pubbliche (art 3 DM 1444/68)			83.239	
Aree pubbliche no standard			23.189	
Totale	0,19	62.191	327.484	199.010

Nucleo di TORRECCHIA

Zone	Ut	Slp	St	V tot
	(mq)	(mq)	(mq)	(mc)
	Slp/St	(V tot/Hc)		
B1 (art. 4 NTA)	0,19	32.412	172.865	103.719
B2 (art. 5 NTA)	0,82	11.361	13.904	36.356
Aree pubbliche (art. 3 DM 1444/68)			165.011	
Aree pubbliche no standard			98.831	
Totale	0,10	43.773	450.611	140.075

ove i parametri di calcolo sono così definiti:

Ut	Indica il rapporto tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la superficie territoriale.
Slp	Indica la somma delle superfici calpestabili che fanno parte dell'edificio. E' calcolata dividendo il Volume totale per l'altezza convenzionale (3,20 m.).
St	La superficie è data dalla somma delle superfici di progetto destinate ai servizi ex art. 3 D.l. 1444/68 , alle aree pedonali esterne al verde pubblico attrezzato e alla viabilità, al completamento (lotti liberi nelle sottozone B1 + superficie sottozone B2).
It	L'indice è pari a Vt/St , dove Vt indica alla volumetria totale (residenziale e non residenziale).

Conclusioni

L'indice edificatorio prescritto nelle sottozone della Variante Speciale di Recupero risulta contenuto per tutti i nuclei entro i limiti di legge, pertanto non risulta necessario alcun provvedimento di modifica del dimensionamento dello strumento urbanistico adottato.

Tuttavia, al fine di garantire comunque un rapporto percentuale conforme ai limiti di cui all'art. 6, comma 6, lett b) della Legge Regionale 02.05.1980 n.28 e s.m.i., in accoglimento dei contenuti del parere regionale, gli articoli disciplinanti l'edificazione nelle zone B1 e B2 (art. 4 e 5 delle N.T.A.) dovranno essere integrati con apposita norma che consenta la utilizzazione non residenziale "nella misura massima del 20% della volumetria max ammissibile".

5. Prescrizioni finali

(...)

L'Amministrazione comunale, in sede di Controdeduzioni al presente Voto, dovrà:

(...)

- 3) rivedere le Osservazioni alla luce delle considerazioni di cui sopra;
- 4) provvedere, ove necessario, alla ulteriore pubblicazione della Variante;
- 5) per il nucleo "Torrecchia", prima dell'attuazione, dovrà essere acquisito il Parere della Soprintendenza Archeologica, a seguito della sussistenza di aree archeologiche di cui all'art. 142, lettera m.) del D. Lgs. 42/2004.

I contenuti delle prescrizioni di cui ai punti 3, 4 e 5 si intendono condivisi e recepiti, per le motivazioni a seguito espresse.

Punto 3

Le controdeduzioni alle opposizioni formalizzate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 22.03.2005 si intendono modificate in conformità con quanto in precedenza stabilito ai precedenti punti.

Le modifiche progettuali conseguenti al recepimento dei contenuti del parere del C.T.R. sono riportate nella stesura delle N.T.A. denominata "Testo originario adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21.05.2004, modificato da parte comunale a seguito di accoglimento di talune osservazioni (deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 22.03.2005) e trasmesso alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica (prot. com.le n. 26690 del 02.08.2005), come modificato ed integrato in base alle modifiche di ufficio regionali contenute nel parere espresso con voto n. 138/4 del 13 marzo 2008 dal Comitato Regionale per il Territorio", allegato alla presente relazione unitamente all'allegato denominato "Estratto relativo alle opposizioni il cui accoglimento, anche parziale, richiede adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione adottate - Testo originario, allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 22.03.2005 di controdeduzioni alle opposizioni-osservazioni pervenute, modificato ed integrato in base alle modifiche di ufficio regionali contenute nel parere espresso con voto n. 138/4 del 13 marzo 2008 dal Comitato Regionale per il Territorio".

Punto 4

La pubblicazione delle modifiche di ufficio è prevista dalla L. 17.08.42, n. 1150 e s.m.i.

Sarà cura dell'amministrazione comunale provvedere al prosieguo del procedimento di approvazione della Variante predisponendo la pubblicazione delle stesse, controdeducendo con ulteriore deliberazione consiliare alle eventuali opposizioni-osservazioni pervenute, provvedendo successivamente alla trasmissione dei relativi atti alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ai sensi dell'art. 10 della L. 17.08.42, n. 1150 come modificato ed integrato dall'art. 3 della Legge 06.08.67, n. 765.

Punto 5

L'emissione del parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio è stata a suo tempo richiesta con nota prot. com.le n.1790 del 18.01.2006 (pervenuta alla Soprintendenza – Servizio Accettazione in data 23.01.2006), successivamente più volte sollecitata.

Cisterna di Latina, maggio 2008