



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 44 del 20/07/2020

OGGETTO: APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI REGIONALI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E IL RECUPERO EDILIZIO (LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 E SS.MM.II.). MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG, FINALIZZATE ALLA PREVISIONE DI "DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI", DI CUI ALL'ART. 4 DELLA LEGGE: ADOZIONE SECONDO L'ART. 1, COMMA 2, DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/87 E SS.MM.II..

L'anno duemilaventi, addì venti del mese di Luglio alle ore 10:15 , in Cisterna di Latina, nella SEDE COMUNALE , si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti , con l'intervento dei Signori

Intervengono i Signori:

	Nome	PRE	ASS		Nome	PRE	ASS
1	CARTURAN MAURO		X	14	NARDI ANDREA	X	
2	AGOSTINI FEDERICA	X		15	SQUICQUARO MARCO	X	
3	CASSETTI ALFREDO	X		16	VITA ANTONIO	X	
4	CAVAZZINA CARLO	X		17	CAPUZZO MARCO	X	
5	CONTARINO MAURO	X		18	CECE GINO		X
6	DI CORI PIER LUIGI	X		19	DEL PRETE GIAN LUCA	X	
7	ESPOSITO LUIGI	X		20	INNAMORATO MARIA	X	
8	FERRAIUOLO FABIOLA		X	21	MASTROIANNI MICHELE		X
9	FILIPPI ALBERTO	X		22	MELCHIONNA GERARDO	X	
10	GIORDANI FRANCESCA	X		23	POLI MARTINA	X	
11	IAZZETTA LUIGI		X	24	SANTILLI ANDREA	X	
12	LEONI MASSIMILIANO		X	25	SARRACINO ELIO	X	
13	MAZZOLI MARCO	X					

PRESENTI: 19 ASSENTI: 6

Presiede PRESIDENTE DEL CONSIGLIO Avv. Pier Luigi Di Cori.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale IL SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Giosy Pierpaola Tomasello.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

OGGETTO: APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI REGIONALI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E IL RECUPERO EDILIZIO (LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 E SS.MM.II.). MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG, FINALIZZATE ALLA PREVISIONE DI "DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI", DI CUI ALL'ART. 4 DELLA LEGGE: ADOZIONE SECONDO L'ART. 1, COMMA 2, DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/87 E SS.MM.II..

Presidente del Consiglio Pier Luigi Di Cori legge il 9° punto all'o.d.g.

Relazione l'**Assessore all'Urbanistica Renato Campoli**.

Consigliere comunale Gerardo Melchionna: faccio dichiarazione di voto favorevole.

Consigliere comunale Andrea Santilli: l'Assessore ha detto giusto si è discusso abbastanza io ho soltanto chiesto che ci venissi dato poi un quadro d'unione tutto lavoro fatto perché se no continuiamo a lavorare per patchwork secondo me è giusto che ci un quadro d'unione migliore per capire dove si sta andando quindi mi auguro che venga fatto questo l'unico monitor lo faccio alla conferenza che avete fatto sulle ricognizioni industriale dove si è parlato anche di questo per questo ne parlo dico soltanto una cosa perché ad onor del vero va detto solo una cosa dove c'è stato un intervento del dirigente che è qua presente che ha detto che noi abbiamo dato di più di quello che era prevista nella legge rigenerazione urbana o meglio ha detto sì io se volete Se volete lo andate a risentire perché io l'ho seguita la realtà ecco brava chi è che sta dicendo il tema è questo noi abbiamo consentito tutto quello che la legge ci ha permesso che è diverso da dire noi abbiamo dato di più noi abbiamo dato andate a rivedere diciamo le cose come vanno dette la legge ci dava per permesso di prevenzione abbiamo fatto quello che stava nei dettami di legge né più né meno tutto qua per il resto sono favorevole.

Consigliere comunale Elio Sarracino: sono entrato da poco in commissione urbanistica diciamo che per quello che mi compete con le mie nozioni grazie diciamo alle spiegazioni che sono riuscito a seguire a capire con i colleghi di minoranza è grosso modo una presa d'atto appunto delle disposizioni regionali quindi siamo all'interno delle normative tutte le regole rispetta tutto quanto e quanto ci riguarda è stato fatto un buon lavoro e siamo favorevoli.

Presidente del Consiglio Di Cori: benissimo allora mettiamo a votazione sono finiti gli interventi.

Segretario Generale dott.ssa Giosy Pierpaola Tomasello procede con l'appello.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

- il Comune di Cisterna di Latina è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato nel 1976 dalla Regione Lazio e più volte variato nel corso dell'evoluzione delle vicende urbanistiche della città, il quale sostanzialmente ha individuato i perimetri delle zone edificabili corrispondenti ai principali ambiti di trasformazione, da assoggettare a piani particolareggiati estesi alle singole zone di intervento in gran parte aggregate al nucleo urbano centrale, di consolidamento o di espansione degli insediamenti residenziali e/o produttivi e di servizi, stabilendo per sottrazione l'estensione generale della zona agricola;
- questa impostazione strutturale ha indirizzato nei decenni successivi lo sviluppo del sistema pianificatorio comunale, la cui evoluzione tuttavia è stata influenzata anche da ulteriori dinamiche, iniziative o processi sopravvenuti, tra i quali, in estrema sintesi:
 - l'attuazione delle principali previsioni del PRG riguardanti l'agglomerato urbano ed un borgo isolato, che hanno trovato luogo innanzitutto nella progressiva approvazione degli strumenti urbanistici attuativi delle singole zone di intervento, in gran parte originariamente denominate con indice alfanumerico da C1 a C10, definiti nel corso del tempo con procedure in conformità o in variante ai sensi degli articoli 1 o 4 della legge regionale n. 36/87;
 - alcune varianti al PRG storicamente promosse nel tempo dall'Amministrazione Comunale all'esterno dell'agglomerato urbano, cioè capaci di incidere sull'assetto previsionale generale originario, tra cui rilevano certamente le iniziative in materia di "mantenimento industriale" degli insediamenti produttivi esistenti e, sul fronte prevalentemente residenziale, il recupero dei nuclei spontanei di cui alla Variante Speciale ex LR 28/80, variazioni le quali nel complesso, pur interessando porzioni non trascurabili della ZTO di tipo E ex DI n. 1444/68 del PRG, si limitavano a sottrarre dalla zona agricola i soli ambiti già trasformati ovvero quelli che, per localizzazione, singola estensione, conformazione geometrica o posizione di interclusione rispetto ad aree urbanizzate, imponevano adeguati provvedimenti tendenti alla riconversione e allo sviluppo del territorio;
 - il sensibile rapporto tra il sistema produttivo locale e la presenza ovvero l'evoluzione del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Lazio (Roma e Latina), avente valenza di Piano Territoriale di Coordinamento di cui agli artt. 5 e 6 della legge 17.08.1942, n. 1150 (per effetto dell'art. 8, comma 4, legge 18.07.1959, n. 555 nonché dell'art. 51, comma 6, del DPR 06.03.1978, n. 218), pertanto sovraordinato al PRG comunale, oltre che di variante al medesimo strumento generale comunale nei confronti del quale ineludibilmente si impone, nonché di piano urbanistico attuativo di cui agli artt. 13 e seguenti della legge n. 1150/42, in applicazione dell'art. 7, commi 1, 2, 2-bis e 4, della legge regionale n. 13/97;



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

- la partecipazione di Cisterna ad alcune iniziative intercomunali poste in campo in attuazione di norme speciali, secondo le forme della programmazione negoziata (Patti Territoriali, PRUSST Latium Vetus), che hanno contribuito a finalizzare la sensibilità maturata nel tempo dall'Amministrazione verso i programmi complessi e i progetti integrati, concretizzatasi anche nella approvazione di alcuni circoscritti interventi di riqualificazione urbana e territoriale ex LR n. 22/97 complementari alle più ampie trasformazioni a scala comunale;
- la necessità di ricondurre sempre gli strumenti speciali ad un quadro urbano e territoriale di riferimento, oltre all'esigenza permanente di integrare gli atti di pianificazione urbanistica con la sostenibilità degli interventi e con la programmazione poliennale delle opere pubbliche, giuste le analisi e i risultati di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 20-04-2009, ad oggetto "Avvio fase di definizione del nuovo strumento urbanistico generale di Cisterna di Latina: approvazione Documento preliminare di indirizzo del PUCG ex L.R. 22.12.1999, n.38 e s.m.i.", i cui macro-elementi strutturali sono stati recentemente confermati e aggiornati – anche in relazione alle più recenti iniziative regionali riguardanti l'istituto della rigenerazione urbana di cui innanzi - nell'ambito del documento unico di programmazione (DUP) a partire dal triennio 2019-2021;

Considerato che il Comune di Cisterna di Latina intende dare impulso, con tutti gli strumenti disponibili, al processo di attualizzazione e di rinnovamento dei propri strumenti di pianificazione e di gestione dell'assetto del territorio, come tracciato nelle Linee Programmatiche di Mandato 2018–2022 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21-03-2019 oltre che negli ulteriori atti di programmazione dell'Ente, con riferimento agli obiettivi strategici individuati nel succitato documento unico di programmazione (DUP) 2019-2021, approvato con deliberazione consiliare n. 33 del 30-03-2019, nonché a quelli recentemente confermati nel DUP 2020-2022, approvato con deliberazione consiliare del 08-05-2020 unitamente al Bilancio di Previsione Finanziario;

Dato atto che:

- con legge n. 7 del 18-07-2017, intitolata <Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio>, pubblicata in pari data sul supplemento ordinario n. 3 al BURL n. 57 e successivamente modificata con la legge n. 9 del 14-08-2017, con la legge n. 7 del 22-10-2018 nonché con la legge n. 1 del 27-02-2020, la Regione Lazio ha individuato una disciplina organica articolata in diverse fasi e modalità di intervento, rivolta ai Comuni per favorire processi di riqualificazione di ampio respiro finalizzati a migliorare la qualità della vita dei cittadini, comprendendo aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche con l'obiettivo di promuovere o rilanciare territori in situazioni di disagio o degrado socio-economico;
- l'esercizio della potestà legislativa regionale trova copertura costituzionale nello stesso art. 117, comma 3, cost., trattandosi di materia di legislazione concorrente (governo del territorio), dunque spettante alle regioni, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali riservata allo stato;
- sotto quest'ultimo profilo, la disciplina urbanistica sulla rigenerazione urbana varata nel Lazio discende direttamente dalle disposizioni statali di cui all'art. 5, comma 9, della legge 12 luglio 2011, n. 106 (<Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 - Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia>), cui l'Amministrazione regionale ha inteso espressamente dare attuazione ai sensi dell'art. 1, comma 1, della stessa LR n. 7/2017;



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

- secondo tale normativa statale, <<Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano (...) specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:
 - a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
 - b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
 - c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
 - d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti>>;
- inoltre, tra i principi fondamentali della legislazione statale a monte della disciplina sulla rigenerazione urbana, figura espressamente il disposto dell'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., introdotto nel Testo Unico per l'Edilizia dalla legge n. 98/2013 e successivamente modificato e integrato per gli effetti dell'art. 5, comma 1, della legge n. 55/2019, che ha previsto la possibilità da parte regionale di emanare disposizioni derogatorie riguardanti l'applicazione del decreto interministeriale 02-04-1968, n. 1444 in materia di standard urbanistici, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali nonché al fine di orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti consolidati del proprio territorio;

Richiamate dunque le seguenti specifiche finalità della normativa regionale, enunciate ed enunciate all'art. 1 della stessa legge n. 7/2017, atteso che il perseguimento di una o più delle stesse costituisce per il Comune il presupposto e la condizione necessaria per l'ammissibilità degli interventi di trasformazione:

- a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di *co-housing* per la condivisione di spazi ed attività;
- b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4 della legge stessa, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;
- c) qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;
- d) aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;

- e) favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
- f) promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;
- g) promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.

Dato atto in estrema sintesi che, al fine di incentivare queste azioni, il legislatore regionale ha individuato **cinque** fondamentali opportunità, cui corrispondono altrettanti processi o tipologie di intervento, ovvero:

1. la **formazione dei <programmi di rigenerazione urbana>** i quali, in estrema sintesi, costituiscono una peculiare declinazione dei programmi integrati di intervento di cui alla legge regionale n. 22/97 e ss.mm.ii., orientati in questo caso alle finalità della rigenerazione e dimensionati attribuendo premialità proporzionate alla consistenza dell'esistente: sono costituiti dunque da strumenti urbanistici il cui iter di approvazione segue la disciplina ordinaria prevista dalla legge regionale n. 36/87 e ss.mm.ii. sia per i piani-programmi in conformità (art. 1) che per quelli in variante al P.R.G. (art. 4), fatto salvo il ricorso all'accordo di programma (*in applicazione dell'art. 2 della legge regionale n. 7/2017*);
2. la **individuazione di <ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio>**, ove l'Amministrazione Comunale può consentire interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica oppure interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una premialità in termini di volumetria o SUL aggiuntive, oltre che il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari; la individuazione degli ambiti è effettuata dal Consiglio Comunale con una o più deliberazioni la cui efficacia è subordinata all'approvazione delle stesse ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge regionale n. 36/87 (*in applicazione dell'art. 3 della legge regionale n. 7/2017*);
3. la **previsione da parte del Comune, nei propri strumenti urbanistici generali, di <disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici>**, finalizzate alla ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici fino ad un massimo di 10.000 mq di SUL, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del d.P.R. n. 380/2001, esclusa quella rurale; la previsione è effettuata con



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

deliberazione del Consiglio Comunale, da approvare secondo l'iter amministrativo previsto dall'articolo 1, comma 3, della legge regionale n. 36/87 (*in applicazione dell'art. 4 della legge regionale n. 7/2017*);

4. la **previsione da parte del Comune, nei propri strumenti urbanistici generali**, della possibilità di realizzare **<interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici>**, comportanti ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie; la previsione è effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale, da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della legge regionale n. 36/87 (*in applicazione dell'art. 5 della legge regionale n. 7/2017*);



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

5. la **ammissibilità ope legis** di **<interventi diretti>**, comportanti sostanzialmente la ristrutturazione edilizia oppure la demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta; gli interventi sono attuabili nel territorio comunale per effetto dell'entrata in vigore della legge n. 7/2017, fatti salvi i limiti e i casi di esclusione individuati dalla legge stessa (*in applicazione dell'art. 6 della legge regionale n. 7/2017*);

Considerato in definitiva che, per le motivazioni introdotte in premessa, il Comune di Cisterna di Latina intende promuovere sul proprio territorio l'attivazione di processi di rigenerazione urbana, come stabilito sinteticamente negli atti di programmazione dell'Ente in precedenza richiamati tra i quali il DUP 2019-2021, avendo espresso in quella sede, tra l'altro, la necessaria correlazione tra i Programmi di Rigenerazione Urbana di cui alla LR n. 7/2017 e i <Programmi integrati di Intervento ai sensi della L.R. 22/1997 e ss.mm.ii. coerenti con il Piano Strategico approvato con la Delibera C.C. n. 41/2009 e con la Variante Speciale per il Recupero dei nuclei abusivi> (Rif. Linea Programmatica 04 "Assetto del territorio" – OBJ5), sullo sfondo di ulteriori esigenze quali quella di procedere alla revisione e all'adeguamento della stessa Variante Speciale (Rif. Linea Programmatica 04 "Assetto del territorio" – OBJ3), il tutto con riferimento al triennio 2019-2021, salvi successivi aggiornamenti;

Considerato altresì che con deliberazione della Giunta Comunale n. 260 del 20-09-2019 questa Amministrazione, avendo dato mandato al Servizio Urbanistica affinché procedesse alla redazione della documentazione necessaria per l'avvio delle procedure di competenza comunale suggerite dalla normativa regionale in materia di rigenerazione urbana, ha dato atto della necessità di provvedere al perfezionamento della programmazione delle attività del Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale presso il Settore 3, in attuazione di quanto disposto dal Consiglio Comunale in materia di procedure urbanistiche a sviluppo poliennale, ultime le determinazioni consiliari stabilite nell'ambito della Linea Programmatica di Mandato n. 04 "Assetto del Territorio" e dei relativi obiettivi operativi individuati nell'ambito del più volte citato DUP 2019-2021;

Preso atto che, in attuazione delle direttive politico-amministrative impartite, nel corso del 2019 la struttura tecnica dell'Ente ha attivato presso gli organi consultivi collegiali le iniziative finalizzate a garantire il processo partecipativo prodromico all'attività decisoria del Consiglio Comunale sui temi della rigenerazione urbana e del recupero edilizio;

Preso atto, altresì, che con determinazione R.G. n. 1861 del 28-10-2019 il Dirigente del Settore 3 – Urbanistica ha validato le analisi effettuate fino a quel momento dal Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale dell'Ente, limitatamente ai principali aspetti tecnico-gestionali delle elaborazioni preliminari presentate nelle sedi istituzionali, al fine di utilizzare alcuni elementi di approfondimento per la conduzione dell'attività d'ufficio dei servizi competenti in materia urbanistica ed edilizia;

Richiamati a tale proposito i contenuti generali del documento intitolato <Linee guida operative settoriali per l'applicazione delle disposizioni regionali in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio (legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e ss.mm.ii.). Attuazione



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

diretta. Ulteriori interventi per la razionalizzazione del territorio: elementi di supporto per la presentazione delle istanze e per la conduzione dell'istruttoria comunale sulle richieste di approvazione degli interventi urbanistici in variante>, redatto dalla struttura tecnica dell'Ente, costituito da un compendio di indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni comprensivo di:

- riferimenti ai principi fondamentali di competenza statale, deroghe al decreto in materia di standard urbanistici, definizione del concetto di rigenerazione urbana, disamina delle finalità generali della legge regionale, individuazione sintetica dei processi o delle tipologie di intervento;
- riferimenti specifici alle fonti della disciplina regionale, al rapporto puntuale degli stessi con gli strumenti urbanistici e regolamentari comunali di Cisterna di Latina, comprensivi di linee guida per l'impostazione degli "interventi diretti", in applicazione art. 6 della legge, nonché di ulteriori elementi di analisi riguardanti le "dotazioni territoriali e disposizioni comuni", di cui all'art. 8 della legge;
- analisi delle condizioni di inquadramento al contorno: requisiti degli interventi per la razionalizzazione del territorio previsti dagli atti di pianificazione generale vigenti e dalla normativa regionale di settore, nuovi elementi di supporto per la presentazione delle istanze e per la conduzione dell'istruttoria comunale sulle richieste di approvazione degli interventi urbanistici in variante;

documento il quale è stato oggetto di specifica divulgazione e pubblicazione ed è permanentemente consultabile sul sito web specifico del Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale in apposita sezione dedicata, all'indirizzo www.urbanisticacisterna.it;

Ritenuto di procedere con gli adempimenti comunali previsti dall'art. 4 della legge regionale n. 7/17, rubricato <<Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici>>, al fine di innescare processi di riqualificazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente sulle aree urbanizzate con interventi a limitato o assente consumo di suolo, in armonia con gli obiettivi generali stabiliti dal legislatore, in applicazione della succitata normativa di cui si riporta il testo integrale limitatamente ai significativi commi 1, 2 e 3:

1. <I comuni, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 con esclusione di quella rurale>.
2. <Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della l.r. 33/1999>.
3. <Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo>.



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

Richiamate espressamente le categorie funzionali individuate all'art. 23-ter del succitato DPR n. 380/01, di cui si riporta il testo integrale dei commi 1 e 2:

<1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale>.

<2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile>.

Dato atto che con legge regionale n. 1 del 27-02-2020, pubblicata in pari data sul S.O. n. 2 al BURL n. 17, la Regione Lazio ha inteso introdurre norme di coordinamento tra le fonti normative locali e nazionali, finalizzate tra l'altro anche alla razionale applicazione delle disposizioni in materia di rigenerazione urbana e di semplificazione delle procedure in materia urbanistica;

Richiamato a tale proposito l'articolo 7 della legge regionale n. 36/87 il quale, nell'attuale stesura dei commi 1 e 2, modificata e integrata per gli effetti dell'articolo 5, comma 1, lettera g), della succitata legge regionale n. 1 del 27-02-2020, attribuisce al PRG e agli strumenti attuativi la disciplina delle categorie di destinazione d'uso ammissibili con attualizzato riferimento a quelle funzionali previste dall'art. 23-ter del DPR n. 380/01, formalizzando il superamento della qualificazione regionale previgente, basata sulle categorie previste dalla legge n. 35 del 12-09-1977 in materia di oneri di urbanizzazione;

Preso atto della opportunità di considerare, ai fini del procedimento, il rinvio dinamico a norme sopravvenute, espressamente previsto dalle NTA del PRG all'Articolo I della Parte III, per cui, per quanto attiene ai riferimenti all'articolo 24 della legge regionale n. 33/1999, gli stessi si intendono attualizzati, secondo necessità, alla legge regionale 6 novembre 2019, n. 22, "Testo unico del commercio", pubblicata sul BURL n. 90 del 07.11.2019, fatto salvo il relativo regime transitorio ivi stabilito;

Vista la **deliberazione della Giunta Regionale 19-12-2017, n. 867** ad oggetto <<Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7>>, pubblicata sul BURL n. 2 del 04-01-2018, con particolare riferimento ai punti 4.1 e 4.2, recanti indicazioni correlate all'attuazione dell'articolo 4, commi 1 e 3, della legge:

Punto 4.1:

<Anche per l'attuazione degli interventi per il cambio di destinazione d'uso degli edifici la legge rinvia "ad idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001".

Per tale fattispecie, valgono le medesime considerazioni illustrate al paragrafo 3.1 con la conseguenza che gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, con la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) di cui



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

all'art. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 e con il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987>

Punto 4.2:

<Il comma 3 dell'art. 4 della legge attribuisce ai Comuni la facoltà di prevedere specifiche limitazioni nell'applicazione della disciplina per i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/1968 per mezzo della deliberazione di consiglio comunale di recepimento nei propri strumenti urbanistici delle disposizioni legislative di cui all'art. 4.

Per quanto riguarda gli insediamenti urbani storici, in particolare, si richiama l'attenzione su quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 in tema di riqualificazione architettonica ed ambientale, adeguamento sismico ed efficientamento energetico, evidenziando la possibilità per i Comuni di applicare tali disposizioni simultaneamente alle previsioni recate dall'art. 4 della legge.

Invece, nei consorzi per lo sviluppo industriale le previsioni di cui all'art. 4 potranno essere attuate previo recepimento delle stesse nel piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale da parte dei Consorzi per lo sviluppo industriale>

Vista la determinazione dirigenziale della Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica 20-12-2019, n. G18248, pubblicata sul S.O. n. 2 al BURL n. 4 del 14-01-2020, ad oggetto <<Approvazione "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 <Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio>">>, **di cui si riportano significativi stralci cui corrispondono altrettanti profili di inquadramento utili ai fini della tracciabilità dei processi decisionali del Comune, a monte della presente deliberazione:**

Punto 1.1, capoverso 1:

<Le finalità della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", sono espressamente enunciate all'art. 1, lettere da a) a g). (...) È quindi necessario (...) che le deliberazioni comunali menzionino espressamente le finalità di cui alla legge che intendono perseguire e realizzare>.

Punto 1.1, capoverso 4:

<Le deliberazioni devono quindi sempre ed espressamente riportare, con riferimento a tutti gli articoli di legge che applicano, la nozione di territorio urbanizzato ricavata dall'art. 1, comma 7, della legge, al fine di individuare il proprio campo di applicazione, riferito appunto alle sole porzioni di territorio urbanizzate come sopra definite>.

Punto 1.1, capoverso 5:

<Le deliberazioni, inoltre, devono in ogni caso specificare dove la legge non può trovare applicazione seppure si tratti di porzioni urbanizzate, ossia, ai sensi dell'art. 1, comma 2:

- a) le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- b) le aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal PTPR
- c) per le zone omogenee E occorre fare un distinguo. Gli artt. 2, 3 e 4 si applicano solo ove il territorio urbanizzato ricadente in zona agricola sia individuato come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR; per l'applicazione in zona agricola degli artt. 5 e 6, invece, è condizione sufficiente e necessaria che l'edificio ricada nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7, a prescindere dalla classificazione di paesaggio del PTPR>.

Punto 1.1, capoverso 6:



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

<Tra le esclusioni vanno anche annoverati, ma solo per quanto riguarda gli artt. 2, 3, 5 e 6, gli insediamenti urbani storici come individuati dal PTPR, Tavola B. **L'art. 4, invece, non reca tale esclusione, per cui è applicabile anche negli insediamenti urbani storici**>.

Punto 1.1, capoverso 7:

<Si raccomanda fin da subito di predisporre una deliberazione per ciascun programma di rigenerazione urbana approvato ai sensi dell'art. 2 e **separate deliberazioni per ciascuno degli articoli di legge cui si intende dare applicazione (artt. 3, 4 e 5)**, al fine di rendere autonomo il relativo procedimento(...)>.

Punto 1.2, capoverso 3:

<(...)

c. ***modifiche alle norme tecniche di attuazione dei piani regolatori generali e dei programmi di fabbricazione (artt. 4 e 5): si tratta di deliberazioni con le quali vengono introdotte vere e proprie norme tecniche di attuazione. Le deliberazioni, pertanto, devono recare l'approvazione di specifici articoli di NTA, dotati di relativa numerazione, anche avvalendosi dei numeri bis, ter, etc, da inserire, per logica di argomenti, nella normativa tecnica esistente.*** Le norme introdotte avranno lo scopo, secondo quanto previsto dagli art. 4 e 5, di consentire e disciplinare, rispettivamente, mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione (art. 4) e ampliamenti di edifici a destinazione residenziale a fronte di interventi volti a garantire il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli stessi (art. 5).

La procedura di adozione e approvazione di tali deliberazioni comunali è (...) quella prevista dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987 (...)>.

Punto 1.3, capoverso 1:



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

<In primo luogo, le deliberazioni trovano la propria giustificazione e motivazione nella realizzazione di una o più tra le finalità che la legge 7/2017 reca al comma 1 dell'art. 1; pertanto, tali finalità devono essere esplicitate in coerenza con l'articolo che si intende applicare e gli interventi che esso autorizza>.

Punto 1.3, capoverso 2:

<Il presupposto generale della legge, poi, come detto, è che gli interventi previsti sono realizzabili solo nelle porzioni di territorio urbanizzate. Tale presupposto, ineludibile, si declina diversamente nelle deliberazioni comunali di attuazione a seconda dell'articolo che viene in applicazione. Infatti, per gli artt. 2 e 3 è necessaria una individuazione cartografica delle aree interessate dall'attuazione degli interventi; diversamente, per gli artt. 4 e 5 le deliberazioni dovranno indicare, non cartograficamente, le porzioni di territorio in cui gli interventi previsti sono consentiti e dove invece sono esclusi (art. 1, comma 7 e comma 2), secondo i principi illustrati al punto 1.1>.

Punto 1.3, capoverso 3:

<Le deliberazioni, altresì, dovranno necessariamente esplicitare puntualmente anche i contenuti di cui all'art. 8 della legge, in quanto trattasi di fondamentali modalità applicative degli interventi>.

Punto 1.3, capoverso 5:

<Per quanto riguarda le deliberazioni ai sensi dell'art. 4, si raccomanda ai comuni, al fine di governare gli usi del territorio, di individuare espressamente i cambi di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali di cui all'art. 23ter del d.P.R. 380/2001 per ognuna delle zone omogenee del piano regolatore generale>.

Punto 1.3, capoverso 6:

<Costituiscono elementi **estranei** ai contenuti, come delineati dalla legge 7/2017, delle deliberazioni in questione la disciplina del permesso di costruire convenzionato, la regolamentazione della monetizzazione degli standard e il recepimento, come detto superfluo, dell'art. 6 relativo agli interventi diretti; tutti aspetti, questi, che invece sovente vi ricorrono. Tali previsioni saranno oggetto di stralcio in sede di osservazioni regionali effettuate ai sensi dell'art. 1 della l.r. 36/1987, in quanto non è possibile utilizzare le forme speciali tipizzate dalla l.r. 7/2017 per disciplinare contenuti ed istituti che non le sono propri. A questo proposito occorre anche stigmatizzare la prassi, che si è riscontrata diffondersi, di disciplinare l'applicazione dell'art. 4, elencando gli usi compatibili con le destinazioni già previste dallo strumento urbanistico generale, con ciò introducendo di fatto nelle norme tecniche di attuazione un elemento di novità non previsto né voluto dalla l.r. 7/2017. Si avvisa pertanto che ogni contenuto delle deliberazioni diverso ed ulteriore da quelli previsti dalla legge sarà considerata variante di piano regolatore da assoggettarsi alle forme ordinarie>.

Punto 1.3, capoverso 7:

<Analogamente, **costituisce un contenuto estraneo alle deliberazioni di cui alla l.r. 7/2017, e pertanto non ammissibile, il recepimento di quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della l.r. 9/2017 in tema di delimitazione, in seno agli insediamenti urbani storici del PTPR, di ambiti territoriali in cui consentire la ristrutturazione edilizia**>.

Punto 1.3, capoverso 8:

<Da ultimo, è opportuno puntualizzare che per le aree territoriali di competenza dei consorzi per lo sviluppo industriale di cui alla legge regionale 29 maggio 1997, n. 13, gli interventi previsti dalla l.r. 7/2017 possono trovare applicazione solo previo recepimento nel relativo piano regolatore territoriale ad opera degli organi competenti. Ciò comporta, in sostanza, un duplice ordine di conseguenze: che le deliberazioni comunali sono inoperanti rispetto a tali aree e che il recepimento nei piani asi deve avvenire nelle forme ordinarie di variante a tali piani, non potendosi ritenere per essi ammissibili le procedure di cui alla l.r. 36/1987>.



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

Punto 3.1, capoverso 1:

<Gli elaborati cartografici atti ad individuare il campo di applicazione della legge costituiscono un'importante strumento volto a garantire chiarezza e semplicità nell'agire amministrativo, rappresentando un servizio di notevole facilitazione per il cittadino e una agevolazione per il lavoro degli uffici tecnici comunali. Essi dunque presentano un'indubbia utilità per l'applicazione di tutti gli articoli della l.r. 7/2017>.

Punto 3.1, capoverso 2:

<Posto dunque che si suggerisce alle amministrazioni comunali la produzione di elaborati cartografici con riferimento a tutti gli articoli della legge, è limitatamente agli artt. 2 e 3 della l.r. 7/2017 che l'elaborazione di una cartografia deve considerarsi obbligatoria e non solo facoltativa. Come già detto al punto 1.2, infatti, l'approvazione di un programma di rigenerazione urbana e l'individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio non sono immaginabili senza un adeguato supporto grafico che rechi una perimetrazione, senza la quale dunque le deliberazioni saranno restituite per carenza di un elemento essenziale in quanto non idonee ad attivare il procedimento ai sensi dell'art. 1 della l.r. 36/1987. Al contrario, le elaborazioni cartografiche eventualmente allegate alle deliberazioni adottate ai sensi degli artt. 4 e 5, in quanto aventi valore indicativo e non richieste dalla legge stessa, non saranno oggetto di osservazioni regionali nell'ambito del procedimento approvativo disciplinato dalla l.r. 36/1987>.

Dato atto che gli indirizzi di cui al succitato Punto 1.3, capoverso 7, delle linee guida risultano in apparente antagonismo con quanto diversamente stabilito dalla stessa amministrazione regionale al punto 4.2, secondo capoverso, della precedentemente citata circolare esplicativa approvata con DGR 19-12-2017, n. 867, secondo il quale: <Per quanto riguarda gli insediamenti urbani storici, in particolare, si richiama l'attenzione su quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 in tema di riqualificazione architettonica ed ambientale, adeguamento sismico ed efficientamento energetico, evidenziando la possibilità per i Comuni di applicare tali disposizioni simultaneamente alle previsioni recate dall'art. 4 della legge> per cui, a fronte di tale eterogeneità di riferimenti, il Comune cautelativamente non procederà in questa sede alla contestuale attuazione della succitata LR 9/17;

Considerato che, in relazione ai **profili di inquadramento generale della procedura**, le finalità che si intendono espressamente perseguire con la realizzazione degli interventi di cui all'art. 4 della legge sono le seguenti:

- > promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali e economici, anche favorendo forme di *co-housing* [riferimento all'art. 1, comma 1, lettera **a**) della legge];
- > incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie [riferimento all'art. 1, comma 1, lettera **b**) della legge];
- > **con particolare riferimento al riuso possibile a seguito di trasformazione tra categorie funzionali, agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;** [riferimento all'art. 1, comma 1, lettera **b**) della legge];
- > qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti [riferimento all'art. 1, comma 1, lettera **c**) della legge];



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

- > favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato [riferimento all'art. 1, comma 1, lettera **e**) della legge];
- > promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane [riferimento all'art. 1, comma 1, lettera **g**) della legge];

Preso atto della necessità di contestualizzare la gestione delle trasformazioni previste dall'art. 4 della LR n. 7/17 nella prospettiva dell'inserimento della "normativa tecnica di attuazione integrata" in un sistema pianificatorio unitario, articolato nei principali elementi strutturali e invariati costituenti il quadro di riferimento territoriale, tenendo conto dello stato della pianificazione comunale e dei principali atti regolamentari e ricognitivi complementari alla gestione delle trasformazioni, tra i quali, a titolo esemplificativo, si richiamano i seguenti provvedimenti e riferimenti:

- la **deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 893 del 9 marzo 1976**, pubblicata sul BURL n. 15 del 29-05-1976, con la quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Cisterna di Latina, la cui normativa di attuazione è stata più recentemente modificata per effetto della **deliberazione della Giunta Regionale 09-09-2015, n. 453**, ad oggetto <Comune di Cisterna di Latina (LT). Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale relativa alla integrazione delle stesse con gli articoli raccolti sotto il titolo "Parte III: Norme Tecniche di Attuazione di Progetto" e contenuta all'interno dell'elaborato unico denominato "Elab. A". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 100 del 04-12-2009. Approvazione con modifiche.>, pubblicata sul BURL n. 76 del 22-09-2015;
- gli **strumenti urbanistici attuativi delle singole zone di intervento** individuate dal PRG di Cisterna di Latina, definiti progressivamente nel corso del tempo con procedure in conformità o in variante ai sensi degli artt. 1 o 4 della legge regionale n. 36/87;
- la **deliberazione della Giunta regionale del Lazio 22 febbraio 2002, n. 213**, ad oggetto: <Comune di Cisterna di Latina (Lt). Variante al PRG per la soppressione della porzione Nord della zona industriale (Deliberazione consiliare 26 febbraio 1990, n. 56)>, pubblicata sul S. O. n. 5 al BURL n. 11 del 20-04-2002;
- la **deliberazione della Giunta regionale del Lazio 24 gennaio 2003, n. 38** ad oggetto: <Comune di Cisterna di Latina (Lt). Variante al PRG per la previsione di aree da destinare a mantenimento zona industriale (Deliberazioni consiliari 18 settembre 1996, n. 31 e 24 novembre 1997, n. 78)>, pubblicata sul BURL n. 10 del 10-04-2003;
- la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 20-04-2009** con cui è stato approvato il documento preliminare di indirizzo del Piano Urbanistico Comunale Generale, di cui alla legge regionale 22-12-1999, n. 38, costituente un compendio di direttive generali e fondamentali per l'avvio del processo di adeguamento degli strumenti urbanistici dell'Ente che ancor oggi, in relazione ai programmi di questa Amministrazione, costituisce il quadro di riferimento per la modulazione degli obiettivi strategici in materia di assetto del territorio;
- la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 20-04-2009**, ad oggetto <<Misure per la tutela paesaggistica nelle zone di intervento del P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina: provvedimenti per la gestione dell'attività edilizia sul territorio>, con cui è stata approvata la ricognizione della individuazione delle Zone Territoriali Omogenee di cui all'art. 2 del decreto interministeriale n. 1444/68;



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

- la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 20.04.2009**, con cui l'Amministrazione ha approvato il documento "Studi propedeutici alla Progettazione Integrata Territoriale" riguardante le attività svolte finalizzate alla progettazione integrata territoriale, per l'assegnazione di contributi alle politiche territoriali e per l'accesso ai finanziamenti di cui ai programmi regionali di sostegno comunitario (PSR, POR FESR E POR FSE);
- la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 11.09.2009**, con cui l'Amministrazione ha approvato il documento di indirizzi, studio di fattibilità urbanistica e di inquadramento territoriale necessario a permettere la partecipazione del Comune di Cisterna di Latina alla procedura concorsuale di cui al bando pubblicato sul S.O. n. 83 al BURL n. 19 del 21 maggio 2009, atto di pianificazione che è stato denominato "Reti di mobilità lenta e di servizi per la connessione e l'integrazione dei monumenti naturali e delle comunità pedemontane e collinari" dei Comuni di Cisterna di Latina, Cori e Rocca Massima. Programma sviluppo rurale del Lazio 2007/2013. Elementi per la Progettazione Integrata Territoriale (PIT)";
- la **deliberazione della Giunta Regionale n. 593 del 16-12-2011**, pubblicata sul supplemento ordinario n. 3 al B.U.R.L. n. 3 del 21-01-2012, con cui è stata approvata la "Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio", che ha modificato il P.R.G. originario individuando, a conferma degli anzidetti indirizzi consiliari del 2009, alcuni ambiti territoriali di trasformazione a ridosso delle zone di intervento originarie dello stesso PRG e dei nuclei spontanei, da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87 e ss.mm.ii.;
- le **Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano Regolatore Generale** approvato con deliberazione della Giunta Regionale 9 marzo 1976, n. 893, pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29-05-1976, e successive varianti, ultime le modifiche ed integrazioni approvate con la succitata deliberazione della Giunta Regionale n. 453 del 09.09.2015, pubblicata sul B.U.R.L. n. 76 del 22-09-2015, le cui definizioni, ai sensi dell'art. I della Parte III, hanno valore prescrittivo e prevalente rispetto al vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- il Regolamento Edilizio Comunale (REC), già approvato con **DGR n. 6023 del 08-10-1987**, comprensivo di valutazione dei contenuti del "Quadro delle definizioni uniformi" di cui al Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato dalla Regione Lazio con **DGR n. 243 del 19-05-2017** pubblicata sul BURL n. 43 del 30-05-2017, ad oggi prevalenti sulle sole disposizioni comunali con esse incompatibili, in assenza di avvenuta rielaborazione integrale del REC da parte dell'Ente;
- la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 25-10-2018**, ad oggetto <Approvazione Regolamento Comunale per la determinazione di criteri e modalità di calcolo del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso (art. 16, comma 4, lett. d-ter d.P.R. n. 380/2001)>;
- la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 25-10-2018**, ad oggetto <Monetizzazione sostitutiva della cessione di aree da destinare a standard urbanistici. Determinazioni>;
- i moduli procedurali tecnico-amministrativi comunali approvati con deliberazione consiliare, attinenti all'attuazione indiretta in regime di convenzione e ai relativi requisiti documentali formali e sostanziali per la definizione dei procedimenti;
- le ulteriori norme regolamentari comunali di settore con ricadute sulla gestione urbanistico- edilizia e ambientale del territorio (a titolo esemplificativo: le prescrizioni di



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

cui ai regolamenti comunali in materia di commercio, igiene, verde, polizia urbana e scarichi, ecc.);

Considerato che, per quanto attiene al rapporto di prevalenza tra i principali riferimenti normativi comunali di cui al comma precedente, si applica il disposto di:

- Art. I della Variante alle NTA del PRG – Parte III, rubricato “Campo di applicazione, riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico”, come modificato ed integrato dal Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 215_1 del 20 novembre 2014) e quindi definitivamente approvato con DGR n. 453/2015, che al comma 2 stabilisce quanto segue: <Le presenti NTA hanno valore prescrittivo e prevalente rispetto al regolamento edilizio, già approvato con DGR n.6023 del 08/10/1987, il quale dovrà, pertanto, intendersi superato laddove eventualmente dovesse risultare in contrasto con la variante in esame, rendendo necessario il suo conseguente adeguamento. Pertanto le NTA prevalgono, comunque, anche durante il periodo necessario all’eventuale adeguamento del REC>;
- Art. 1 del REC, approvato con DGR n. 6023/1987, intitolato “Contenuto, limite e validità del Regolamento”, ai sensi del quale <Per quanto attiene ad eventuali contrasti tra le norme del presente regolamento e quelle del P.R.G. e del P.P.E., prevarranno le norme di P.R.G. su quelle del presente Regolamento (...)>.

Ritenuto pertanto coerente con le disposizioni di cui al Punto 1.2, capoverso 3, lettera c), delle Linee Guida regionali approvate con determinazione dirigenziale della Direzione Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica 20-12-2019, n. G182, dunque efficace ai fini delle procedure di cui all’art. 4 della legge, procedere all’integrazione delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG – Parte III, approvate con DGR n. 453/2015, con l’inserimento di uno specifico articolo che, tenendo conto della successione degli argomenti nel testo vigente, assuma adeguata numerazione, intitolazione o rubrica;

Viste:

- la Legge Urbanistica 17-08-1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 22-12-1999, n. 38 e ss.mm.ii. “Norme sul governo del territorio”;
- la legge regionale 12-09-1977, n. 35 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 02-07-1987, n. 36 e ss.mm.ii. “Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure”;
- la legge regionale 26-06-1997, n. 22 e ss.mm.ii., “Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione”;
- la legge regionale 11-08-2009, n. 21 e ss.mm.ii., “Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l’edilizia residenziale sociale”;
- 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”;
- la legge regionale 18-07-2017, n. 7, “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”;
- la legge regionale 14-08-2017, n. 9, “Misure integrative, correttive e di coordinamento in materia di finanza pubblica regionale. Disposizioni varie”;



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

- la legge 14-06-2019, n. 55, di conversione del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32;
- la deliberazione della Giunta Regionale 19.12.2017, n. 867 ad oggetto <Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7>;
- la determinazione dirigenziale della Direzione Regionale Politiche Abitat. e Pianif. Terr.le, Paes. e Urb. 20-12-2019, n. G18248, pubblicata sul S.O. n. 2 al BURL n. 4 del 14-01-2020, ad oggetto <<Approvazione "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 <Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio">>>;
- la legge regionale 27-02-2020, n. 1, "Misure per lo sviluppo economico, l'attrattività degli investimenti e la semplificazione";

Visto il dPR 06-06-2001, n. 380 e ss.mm.ii., "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

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 del Consiglio Comunale individuate dall'art. 42 del succitato d.Lgs. n. 267/2000;

Preso atto dell'attività consultiva e di supporto sui temi in oggetto e, più in generale, sulla programmazione dell'assetto del territorio, svolta dalla 2^a Commissione Consiliare Urbanistica e Decentramento – LL.PP. e Trasporto a far data dal mese di giugno 2019;

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>;

Acquisiti pertanto dai dirigenti competenti i necessari pareri ai sensi dell'art. 49 del d.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., pareri che allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale;

Tutto ciò premesso e considerato,

con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio:

- Favorevoli n.18: Carturan Sindaco, Cassetti, Cavazzina, Contarino, Di Cori, Ferraiuolo, Filippi, Giordani, Iazzetta, Mazzoli, Nardi, Squicquaro, Vita, Capuzzo, Innamorato, Melchionna, Santilli e Sarracino;
- Astenuti n.3: Del Prete, Mastroianni e Poli;



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

DELIBERA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di adottare, in applicazione dell'art. 4, comma 1, della legge regionale n. 7 del 18-07-2017 e ss.mm.ii., pertanto ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 02-07-1987, n. 36 e ss.mm.ii., il seguente articolo integrativo delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, Parte III, attualmente vigenti per effetto della deliberazione della Giunta Regionale 09-09-2015, n. 453, ad oggetto <Comune di Cisterna di Latina (LT). Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale relativa alla integrazione delle stesse con gli articoli raccolti sotto il titolo "Parte III: Norme Tecniche di Attuazione di Progetto" e contenuta all'interno dell'elaborato unico denominato "Elab. A". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 100 del 04-12-2009. Approvazione con modifiche.>, pubblicata sul BURL n. 76 del 22-09-2015, con adeguata numerazione e intitolazione che tiene conto della successione degli argomenti nel testo vigente:

Art. VII

Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale 18-07-2017, n. 7 e ss.mm.ii.

1. Gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti nelle porzioni di territorio comunale urbanizzate, ove per tali si intendono, ai sensi dell'art. 1, comma 7, della legge regionale n. 7/17:
 - a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
 - b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
 - c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, come individuate al successivo comma 3.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:
 - a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ivi comprese le aree non vincolate ma assoggettate a prescrizione di inedificabilità assoluta poiché indiziate da rischio geologico-ambientale o altre criticità, come individuate da specifici studi di settore acquisiti dall'amministrazione comunale, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
 - b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29;



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

c) nelle zone agricole di cui al vigente PRG (ZTO tipo E di cui al decreto interministeriale n. 1444/68).

3. Ai fini dell'applicazione del precedente comma 1, le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti di Cisterna di Latina sono gli ambiti di intervento delimitati dai seguenti atti di pianificazione approvati ai sensi di legge:

strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dal PRG originario (DGR n. 893/76) e loro varianti (ZTO tipo A di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):

a. Piano di Recupero del Centro Storico (PdR);

strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dal PRG originario (DGR n. 893/76) e loro varianti (ZTO tipo B di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):

b. PPE Il Centro della Città (inviluppo delle zone C1, C2, C3, C7 del PRG);

c. PPE della zona C4 e Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione e recupero urbano in località "L'Annunziata";

strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dal PRG originario (DGR n. 893/76) e loro varianti (ZTO tipo C di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):

d. PPE delle zone C5-C6;

e. PPE delle zone C8-C9;

f. PEEP San Valentino (zona C10 del PRG);

g. PPE di Borgo Flora;

strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dalla DGR n. 593/2011 (Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi ex LR 28/80):

h. Nucleo di Torrecchia;

i. Nucleo di L'Annunziata;

l. Nucleo di La Villa;

m. Nucleo di Cerciabella;

n. Nucleo di Olmobello;

o. Nucleo di Piano Rosso;

zone industriali e artigianali di cui all'art. 17 delle NTA del PRG originario (DGR n. 893/76) e successive varianti (ZTO tipo D di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):

p. Aree di "mantenimento industriale" (DGR n. 38/2003):

Ambito A (Collina dei Pini)

Ambito B (Doganella di Ninfa)

Ambito C (Olmobello)

Ambito D (Via Pontina)

Ambito E (Cerciabella)

q. interventi in variante SUAP ex art. 8 del dPR n. 160/2010 (già art. 5 del dPR n. 447/1998).

4. In applicazione dell'art. 4, commi 1 e 2, della legge, negli ambiti territoriali di cui al comma 3 del presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del dPR n. 380/2001, in conformità alle specifiche prescrizioni e alle limitazioni stabilite ai successivi punti per i singoli ambiti territoriali.

4.1 *strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dal PRG originario (DGR n. 893/76) e loro varianti (ZTO tipo A di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):*

a. Piano di Recupero del Centro Storico (PdR)

In applicazione dell'art. 4, comma 3, della legge regionale n. 7/17, nell'ambito del Piano di Recupero del Centro Storico (PdR) nonché nelle ulteriori zone contermini che, sebbene esterne allo stesso, risultano individuate dalle tavole del PTPR come insediamenti urbani storici, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sono limitati alle specifiche fattispecie ammesse dalle NTA del PdR approvato ai sensi di legge, nel rispetto della <Disciplina delle azioni/trasformazioni> e degli <obiettivi di tutela> individuati dalla <Tabella B> allegata all'Articolo 30 delle Norme del PTPR "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto, approvate con DCR 02-08-2019, n. 5, pubblicata sul BURL n. 13 del 13 febbraio 2020.

4.2 *strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dal PRG originario (DGR n. 893/76) e loro varianti (ZTO tipo B di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):*

b. PPE Il Centro della Città (inviluppo delle zone C1, C2, C3, C7 del PRG);

c. PPE della zona C4 e Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione e recupero urbano in località "L'Annunziata".

In applicazione dell'art. 4, commi 1 e 2, della legge regionale n. 7/17, negli ambiti territoriali di cui al punto 4.2 del presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del dPR n. 380/2001:

a) residenziale;

a-bis) turistico-ricettiva;

b) produttiva e direzionale, con la prescrizione che gli interventi di mutamento d'uso non possono comunque prevedere nuove destinazioni produttive;

c) commerciale, con la prescrizione che gli interventi non possono comunque prevedere l'apertura di medie egrandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale n. 33/1999.

4.3 *strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dal PRG originario (DGR n. 893/76) e loro varianti (ZTO tipo C di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):*

d. PPE delle zone C5-C6;

e. PPE delle zone C8-C9;

f. PEEP San Valentino (zona C10 del PRG);

g. PPE di Borgo Flora.



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

In applicazione dell'art. 4, commi 1 e 2, della legge regionale n. 7/17, negli ambiti territoriali di cui al punto 4.3 del presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del DPR n. 380/2001:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- c) commerciale, con la prescrizione che gli interventi non possono comunque prevedere l'apertura di medie egrandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale n. 33/1999.

4.4. *strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dalla DGR n. 593/2011 (Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi ex LR 28/80):*

- h. Nucleo di Torrecchia;
- i. Nucleo di L'Annunziata;
- l. Nucleo di La Villa;
- m. Nucleo di Cerciabella;
- n. Nucleo di Olmobello;
- o. Nucleo di Piano Rosso.

In applicazione dell'art. 4, commi 1 e 2, della legge regionale n. 7/17, negli ambiti territoriali di cui al punto 4.4 del presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del DPR n. 380/2001:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- c) commerciale, con la prescrizione che gli interventi non possono comunque prevedere l'apertura di medie egrandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale n. 33/1999e che le nuove destinazioni commerciali conseguenti ai mutamenti d'uso non possono superare il 20% della volumetria esistente legittima alla data di adozione della presente normativa.

4.5 *zone industriali e artigianali di cui all'art. 17 delle NTA del PRG originario (DGR n. 893/76) e successive varianti (ZTO tipo D di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):*

- p. Aree di "mantenimento industriale" (DGR n. 38/2003):
 - Ambito A (Collina dei Pini)
 - Ambito B (Doganella di Ninfa)
 - Ambito C (Olmobello)
 - Ambito D (Via Pontina)
 - Ambito E (Cerciabella)
- q. interventi in variante SUAP ex art. 8 del DPR n. 160/2010 (già art. 5 del DPR n. 447/1998)



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

In applicazione dell'art. 4, commi 1, 2 e 3, della legge regionale n. 7/17, negli ambiti territoriali di cui al punto 4.5 del presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del DPR n. 380/2001:

- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale, con la prescrizione che gli interventi non possono comunque prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale n. 33/1999.

Negli ambiti territoriali di cui al presente punto 4.5 gli interventi di mutamento di destinazione d'uso non possono comunque interessare più del 30% della volumetria esistente legittima alla data di adozione della presente normativa.

5. In attuazione dell'art. 8, comma 1, della legge regionale n. 7/17, al fine dell'ammissibilità degli interventi, in caso di previsione di aumento del carico urbanistico, è obbligatoria la cessione all'amministrazione comunale delle aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto interministeriale 02.04.1968, n. 1444. Qualora in relazione all'intervento di trasformazione il fabbisogno di superfici da destinare agli spazi di cui al decreto interministeriale 02.04.1968, n. 1444 risulti inferiore a 500 mq, ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere dette superfici, è consentita la monetizzazione sostitutiva della cessione delle aree da destinare a standard urbanistici.
 6. In applicazione dell'art. 8, comma 2 della legge regionale n. 7/17, l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del DPR n. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.
 7. In applicazione dell'art. 8, comma 10, della legge regionale n. 7/17, gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al presente articolo determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto.
-



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

3. di dare atto che il testo integrativo adottato con la presente deliberazione è inserito, al solo fine di agevolare la lettura comparata con le norme comunali vigenti, nel fascicolo allegato sotto la lettera "A", denominato <Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Compendio comprensivo di articolo integrativo per la previsione di "disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici" in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale 18-07-2017, n. 7>, dando atto altresì che il medesimo fascicolo ha valore meramente indicativo e pertanto, in caso di divergenze, incongruenze, refusi e meri errori materiali si intende inalterata ad ogni effetto l'efficacia dei provvedimenti originari cui esso si riferisce e della relativa normativa comunale approvata ai sensi di legge, che comunque prevale;
4. di dare atto che, per analoghe finalità correlate alla facilitazione di lettura e all'agevolazione del lavoro, gli ambiti territoriali individuati nel testo integrativo adottato con la presente deliberazione sono stati localizzati nell'elaborato cartografico allegato sotto la lettera "B", il quale possiede valore esclusivamente indicativo per cui, ai fini della procedura e dell'istruttoria regionale, in caso di divergenze, incongruenze, refusi e meri errori materiali si intende inalterata ad ogni effetto l'individuazione "non-cartografica" effettuata ai sensi del Punto 1.3, capoverso 2, delle Linee Guida regionali approvate con determinazione dirigenziale della Direzione Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica 20-12-2019, n. G182;
5. di evidenziare, per completezza, che le elaborazioni facoltative di cui ai precedenti punti 3 e 4, aventi valore indicativo e non richieste dalla legge regionale n. 7/17, non saranno oggetto di osservazioni regionali nell'ambito del procedimento approvativo disciplinato dalla legge regionale n. 36/1987, in applicazione del Punto 3.1, capoverso 2, delle succitate Linee Guida regionali approvate con determinazione dirigenziale della Direzione Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica 20-12-2019, n. G182;
6. di dare atto che, ai sensi dell'art. 1, comma 2, della legge regionale n. 36/87, la presente deliberazione sarà pubblicata nell'albo pretorio del comune e, successivamente al ricevimento delle eventuali opposizioni ed osservazioni, sarà inviata, con gli atti che la corredano, alla Regione che, entro sessanta giorni dal ricevimento, si pronuncerà sugli adeguamenti necessari al fine di garantire il rispetto delle norme urbanistiche e della legge;
7. di dare atto altresì che, per l'effetto combinato del succitato art. 4, comma 1, della legge regionale n. 7/2017 e dell'art. 1, comma 3 della legge regionale n. 36/87, la definizione del procedimento è subordinata all'approvazione comunale da disporre con ulteriore deliberazione consiliare; con la suddetta deliberazione di approvazione il comune, entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, deciderà sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, evidenziando le eventuali conseguenti modificazioni apportate, recepirà gli adeguamenti richiesti dalla Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione, che diverrà efficace decorsi quindici



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Infine stante l'urgenza di provvedere, con la stessa votazione, per alzata di mano dei Consiglieri presenti,

- Favorevoli n.18: Carturan Sindaco, Cassetti, Cavazzina, Contarino, Di Cori, Ferraiuolo, Filippi, Giordani, Iazzetta, Mazzoli, Nardi, Squicquaro, Vita, Capuzzo, Innamorato, Melchionna, Santilli e Sarracino;

- Astenuti n.3: Del Prete, Mastroianni e Poli;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Avv. Pier Luigi Di Cori

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Giosy Pierpaola Tomasello

(atto sottoscritto digitalmente)