

**Enti Locali**  
Comuni  
Comune di Cisterna Di Latina

Deliberazione di Giunta Comunale 8 giugno 2012, n. 83

**Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. "Il centro della città". Modifica della disciplina per il reperimento delle aree da destinare a parcheggi privati e spazi d'uso pubblico. - Controdeduzioni alle opposizioni-osservazioni pervenute e approvazione sensi dell'art. 1 bis della L.R. 02.07.1987, n. 36 e s.m.i**

**Comune di Cisterna di Latina**

**Deliberazione della Giunta Comunale 8 giugno 2012, n.83**

**Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. “Il centro della città”. Modifica della disciplina per il reperimento delle aree da destinare a parcheggi privati e spazi d’uso pubblico. - Controdeduzioni alle opposizioni-osservazioni pervenute e approvazione sensi dell’art. 1 bis della L.R. 02.07.1987, n. 36 e s.m.i.**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Regionale n.893 del 09.03.76 è stato approvato il P.R.G. di Cisterna di Latina, il quale ha individuato le zone di intervento da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 24.10.2006 questa Amministrazione ha preso atto della sopravvenuta approvazione, ai sensi dell'art. 4 – comma 3 della Legge Regionale 02.07.87, n.36 e s.m.i., del Piano Particolareggiato Esecutivo “IL CENTRO DELLA CITTÀ”;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 07.10.2009 è stata approvata, ai sensi dell'art.1, terzo comma, della L.R. 02.07.87 n. 36 e s.m.i., la “Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. IL CENTRO DELLA CITTÀ”;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 17.06.2011 l'Amministrazione comunale ha adottato, ai sensi dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i., il progetto di variante normativa composto dall'elaborato scritto unico denominato <Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. “Il centro della città”. Modifica della disciplina per il reperimento delle aree da destinare a parcheggi privati e spazi d'uso pubblico>;

**Dato atto** che a seguito della prescritta pubblicazione, avvenuta dal 15.11.2011 al 15.12.2011, risultano pervenute entro il termine di legge n. 8 (otto) opposizioni-osservazioni;

**Preso atto** dei contenuti delle opposizioni-osservazioni presentate, elencate e numerate al relativo Registro di Protocollo Speciale, depositato in atti;

**Valutati** i contenuti del parere espresso sulle opposizioni-osservazioni dal Servizio Urbanistica, a seguito integralmente riportato nella presente premessa, il quale si intende sottoscritto dal Responsabile del Servizio e dal Dirigente del Settore Gestione Urbana per effetto della emissione dei pareri ex art. 49 del D. Lgs. 267/2000 sulla proposta di deliberazione, pareri che allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

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

presentata da arch. **Coluzzi Oreste**, in qualità di “tecnico progettista” iscritto all'albo professionale della provincia di Latina  
rif. prot. n. 958 del 09.01.2012

### **Oggetto:**

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

### **Parere del Servizio Urbanistica**

Si richiede di integrare l'art. 20 delle norme tecniche adottate con l'aggiunta del seguente comma:  
*“2bis – Gli immobili destinati ai parcheggi di cui al punto 1 sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggi pubblici di cui al punto 2 sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa. Di norma, i parcheggi pubblici delle destinazioni d'uso non abitative non dovranno essere ceduti al Comune, con la facoltà per il proprietario o gestore di limitarne l'uso pubblico alle ore di esercizio delle attività”.*

Si esprime parere favorevole, limitatamente alla introduzione della possibilità di cessione al Comune delle aree destinate a parcheggi in applicazione dall'Art. 5 del D.I. 02.04.1968, n. 1444, a

condizione della gratuità delle cessioni proposte e della valutazione di merito dell'organo di governo competente, ai sensi dell'art. 42, comma 2, D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii.

Si esprime altresì parere favorevole alla possibilità di limitare l'uso pubblico degli stessi parcheggi, ma solo previa regolamentazione delle condizioni di utilizzo delle aree nell'ambito dell'intero territorio comunale, sulla base di criteri generali di localizzazione e di accessibilità nonché in presenza di accertate esigenze di sicurezza, tenendo conto altresì della consistenza e della posizione dei parcheggi nell'ambito dell'agglomerato urbano ovvero nelle zone periferiche e semiperiferiche del territorio comunale.

Per quanto espresso, si esprime parere parzialmente favorevole all'accoglimento, integrando l'art. 20 con l'aggiunta del testo a seguito evidenziato in grassetto:

“Art. 20

Aree per i parcheggi privati pertinenziali e spazi d'uso pubblico

1. Ogni nuovo edificio, ovvero ogni ampliamento di edificio legittimamente esistente alla data di adozione della presente normativa, deve essere dotato di parcheggi, da ubicare ai piani interrati, seminterrati o terreni nonché sulle aree di pertinenza, nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, come disposto dall'art. 41-sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i., ovvero, per i soli insediamenti commerciali, se maggiore della precedente, nella misura stabilita dall'art. 19 della L.R. 18.11.1999, n. 33 e s.m.i..
2. Per gli edifici o porzioni di edificio con superfici interessate da destinazioni non residenziali maggiori di 150 mq, afferenti nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso ovvero di utilizzazione dei manufatti esistenti, in aggiunta ai parcheggi di cui al precedente comma devono essere reperiti i seguenti spazi pubblici e di parcheggio d'uso pubblico: a 100 mq di superficie non residenziale lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra dei veicoli, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.  
Per gli spazi di cui al precedente comma non deve necessariamente venire meno la vocazione pubblica stabilita dall'Art. 5 del D.I. 02.04.1968, n. 1444; pertanto, al fine dell'assolvimento della funzione per cui risultano reperiti, devono essere necessariamente garantiti sia il loro permanente uso pubblico che l'accessibilità agli stessi.

**2bis Gli immobili destinati ai parcheggi di cui al punto 1 sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggi pubblici di cui al punto 2 sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti gratuitamente al Comune, su proposta dei titolari, previo assenso dell'Amministrazione espresso con Deliberazione del Consiglio Comunale.**

**Con apposito regolamento il Consiglio Comunale disciplina la possibilità di limitare l'uso pubblico dei parcheggi di cui al punto 2 alle ore di esercizio delle attività non residenziali correlate, sulla base di criteri generali di localizzazione e di accessibilità nonché in presenza di accertate esigenze di sicurezza, tenendo conto altresì della consistenza e della posizione dei parcheggi nell'ambito dell'agglomerato urbano ovvero nelle zone periferiche e semiperiferiche del territorio comunale.**

(...).”

#### **Opposizione-osservazione n. 2**

presentata da **Nicolas Joseph**, in qualità di Parroco e legale rappresentante della Parrocchia di San Francesco con sede in Viale Anita Garibaldi s.n.c.

ref. prot. n. 1455 del 09.01.2012

**Oggetto:**

Vedi copia della opposizione-osservazione, **allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale con il numero "2"**

**Parere del Servizio Urbanistica**

Trattasi di richiesta tendente a ottenere la modifica dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione, disciplinante gli interventi sulle "Aree per le attrezzature di interesse comune", le quali si riferiscono agli spazi da destinare a servizi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, lett. b) del D.I. 1444/1968 ovvero attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per i pubblici servizi (uffici P.t, protezione civile, ecc.) ed altre.

Dato atto delle motivazioni addotte dall'opponente e della riconducibilità degli usi alle destinazioni anzidette, si esprime parere favorevole all'introduzione di norme che consentano su tali aree, per analogia con quanto stabilito in altre sottozone ad attuazione diretta, l'adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente a mezzo dell'incremento percentuale della massima volumetria ammissibile, anche operando sugli interpiani e variando le superfici lorde e nette di pavimento, nel rispetto dei requisiti di agibilità previsti ai sensi di legge.

Per la stessa motivazione, si esprime viceversa parere contrario all'introduzione della possibilità di conversione degli immobili a residenziale, in quanto uso estraneo alla definizione di attrezzatura ex D.I. 1444/1968, fatto salvo quanto a seguito espresso circa le abitazioni dei ministri del culto.

Per quanto riguarda infatti gli usi specifici riconducibili alla destinazione di "attrezzature di interesse comune di tipo religioso", si prende atto della opportunità di riferirsi espressamente a quelli individuati dall'art. 2, comma 2, della Legge Regionale 09.03.1990, n. 27, ovvero:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- b) gli edifici e le attrezzature adibiti alla catechesi, all'educazione cristiana o religiosa di altri culti, alle diverse attività pastorali connesse all'esercizio del ministero di cura delle anime, nonché ad abitazioni dei ministri del culto,

integrando in tal senso l'art. 16 delle norme comunali adottate.

Ai fini del calcolo della volumetria massima ammissibile per l'edificazione di nuovi edifici per il culto, per maggiore chiarezza si propone di adeguare espressamente l'art. 16 alle prescrizioni di cui all'art. 4, comma 3, della citata Legge Regionale 09.03.1990, n. 27, ai sensi del quale "dal computo delle cubature relative ai soli edifici per il culto sono escluse quelle al di sopra dei cinque metri dal piano del terreno o dalla pavimentazione esterna a sistemazione avvenuta", mentre per gli edifici esistenti si intendono fatti salvi i parametri di volumetria stabiliti nei provvedimenti edilizi abilitativi originari.

Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi, si accoglie parzialmente la richiesta di modulare la normativa di cui all'art. 16, comma 4, introducendo apposita disposizione che, nel caso degli adeguamenti funzionali anzidetti, per analogia con le disposizioni regionali di cui alla Legge Regionale 11.08.2009, n. 21 e ss.mm.ii., consideri trascurabile il fabbisogno di parcheggi ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii. qualora inferiore a mq 20. Per gli ulteriori spazi di parcheggio previsti dal comma 4 [per analogia a quanto previsto dall'art. 5 del D.I. 1444/68, ovvero "40 mq di parcheggi (...) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici"], si propone di estendere ai casi disciplinati dall'art. 16 la norma derogatoria di cui all'art. 20, comma 2 delle norme adottate, che consente di escludere dal computo del fabbisogno "gli edifici o porzioni di edificio con superfici interessate da destinazioni non residenziali maggiori di 150 mq, afferenti nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso ovvero di utilizzazione dei manufatti esistenti".

Nel caso delle superfici da adibire a parcheggi, trattandosi di servizi il cui eventuale adeguamento funzionale è riconducibile – per definizione - ad un prevalente interesse collettivo, si propone di inserire apposita norma derogatoria che tenga conto della comprovata impossibilità di reperimento degli spazi in relazione allo stato dell'edificazione sui lotti interessati.

Si esprime infine parere contrario all'accoglimento della richiesta di modificare l'art. 16, comma 5, tendente a permettere alcuni incisivi interventi di trasformazione funzionale sulle aree a "standard" da assoggettare a procedimento di acquisizione da parte comunale, richiesta non congruente né con le motivazioni e gli interessi rappresentati dall'istante né con l'oggetto stesso della opposizione.

Per quanto espresso, si esprime parere parzialmente favorevole all'accoglimento, integrando i commi 1, 3 e 4 dell'art. 16 con l'aggiunta del testo a seguito evidenziato in grassetto:

“Art. 16

Aree per le attrezzature di interesse comune

1 Si riferiscono agli spazi da destinare a servizi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, lett. b) del D.I. 1444/1968 ovvero attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per i pubblici servizi (uffici P.t, protezione civile, ecc.) ed altre.

**Nell'ambito delle attrezzature di interesse comune di tipo religioso, si intendono consentiti gli usi specifici individuati dall'art. 2, comma 2, della Legge Regionale 09.03.1990, n. 27, ovvero:**

a) **gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;**

b) **gli edifici e le attrezzature adibiti alla catechesi, all'educazione cristiana o religiosa di altri culti, alle diverse attività pastorali connesse all'esercizio del ministero di cura delle anime, nonché ad abitazioni dei ministri del culto.**

(...)

3 L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:

*Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq.*

**Allo scopo di permettere opere di adeguamento funzionale finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente, per i lotti edificati alla data di adozione della presente normativa, in deroga al limite di volume di cui al precedente periodo, è comunque consentito un incremento del 20% del volume esistente legittimo alla data di adozione della presente normativa, ove per tale si intende anche l'eventuale consistenza legittimata con provvedimento in sanatoria ai sensi di legge. In tal caso non sono prescritti distacchi minimi dai confini, di zona, da strada e tra gli edifici, fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto delle distanze tra pareti finestrate ex art. 9 D.M. 02.04.1968, n. 1444.**

**Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentito altresì operare sugli interpiani e variare le superfici lorde e nette di pavimento, nel rispetto dei requisiti di agibilità previsti ai sensi di legge.**

**Ai fini del calcolo della volumetria massima ammissibile per l'edificazione di nuovi edifici per il culto, in applicazione dell'art. 4, comma 3, della Legge Regionale 09.03.1990, n. 27, dal computo delle cubature sono escluse quelle al di sopra dei cinque metri dal piano del terreno o dalla pavimentazione esterna a sistemazione avvenuta. Per gli edifici per il culto esistenti si intendono fatti salvi i parametri di volumetria individuati nei provvedimenti edilizi abilitativi originari.**

4 In tali zone vi è la necessità di reperire parcheggi da ubicare ai piani interrati, seminterrati o terreni nonché sulle aree esterne di pertinenza nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume fuori terra, come disposto dall'art. 41 sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della legge n. 122/89 e s.m.i., **purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità della nuova edificazione o dell'ampliamento, non sia inferiore a 20 metri quadrati**, nonché in aggiunta ad essi, per analogia a quanto previsto dall'art. 5 del D.I. 1444/68, ulteriori 40 mq di parcheggi (escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra degli autoveicoli) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, **questi ultimi da reperire solo in caso di edifici o porzioni di edificio con superfici maggiori di**

**150 mq, afferenti nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso ovvero di utilizzazione dei manufatti esistenti.**

**Le prescrizioni in materia di parcheggi, di cui al presente punto 4, non si applicano agli interventi di adeguamento funzionale finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui al secondo periodo del precedente punto 3, in caso di comprovata impossibilità di reperimento degli spazi in relazione allo stato dell'edificazione sui lotti interessati.**

(...)"

### **Opposizione-osservazione n. 3**

presentata da **Saccone Roberto** e **Zolotaeva Ekaterina**, in qualità di proprietari di un fabbricato residenziale sito in Via Frosinone n. 4  
rif. prot. n. 1521 del 11.01.2012

#### **Oggetto:**

Vedi copia della opposizione-osservazione, **allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale con il numero "3"**

#### **Parere del Servizio Urbanistica**

Trattasi di area di proprietà ricadente tra le "Aree per le attività produttive", per la quale si richiede l'assimilazione alle "Aree di mantenimento e completamento" di cui all'art. 8 delle norme vigenti, con conseguente alterazione dei parametri dimensionali e del fabbisogno di servizi individuati nel vigente piano particolareggiato.

Si prende atto che la richiesta non è pertinente all'oggetto della pubblicazione e si esprime parere contrario all'accoglimento della opposizione-osservazione, con riferimento ai contenuti della stessa tendenti alla modifica della zonizzazione del piano particolareggiato originario approvato.

Le esigenze di mantenimento e recupero del patrimonio edilizio esistente sono comunque garantite dalle possibilità di intervento previste dall'art. 13, comma 2, delle norme tecniche di attuazione vigenti.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale verificare, nell'ambito del più incisivo programmato processo di adeguamento del PPE vigente, la possibilità di rimuovere tutti gli eventuali motivi ostativi all'avvio di interventi di completamento e sostituzione del patrimonio edilizio anche con variazioni della destinazione urbanistica dei lotti, incrementi di volumetria, qualora compatibili con il quadro urbano di riferimento e con la dotazione di servizi ai sensi di legge.

### **Opposizione-osservazione n. 4**

presentata da **Salvini Costruzioni s.r.l.**, in qualità di proprietaria del lotto di terreno distinto al catasto al foglio 7, particelle 345, 173, 319, 374  
rif. prot. n. 1648 del 12.01.2012

#### **Oggetto:**

Vedi copia della opposizione-osservazione, **allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale con il numero "4"**

#### **Parere del Servizio Urbanistica**

Trattasi di richiesta di potenziale maggiore flessibilità nella attuazione degli interventi commerciali, già previsti nelle "Aree per servizi generali e privati" ma sinora limitati dalle norme di piano alla possibilità di insediamento delle sole piccole strutture di vendita di cui all'art. 24 della Legge Regionale 18.11.1999, n. 33 e ss.mm.ii. "*Disciplina relativa al settore commercio*".

Al fine del perseguimento dei criteri di omogeneità funzionale auspicati dal piano particolareggiato, con particolare riferimento alla flessibilità dei cambi d'uso e più in generale dell'assetto delle

sottozone a destinazione prevalentemente non residenziale, si esprime parere favorevole alla richiesta tendente ad eliminare la specifica limitazione normativa individuata dallo strumento urbanistico attuativo, atteso che le necessità di tutela poste alla base della prescrizione delle norme vigenti risultano comunque soddisfatte dalle norme nazionali e regionali di settore nonché dalle disposizioni regolamentari comunali in materia di commercio.

Per quanto motivato, si esprime parere favorevole all'accoglimento, fermo restando il richiamo espresso alla normativa di settore, modificando e integrando in tal modo i commi 1 e 3 dell'art. 14:

“Art. 14

Aree per i servizi generali e privati

1 Queste zone comprendono aree destinate alle attrezzature pubbliche gestite da enti pubblici, o ad edifici ed attrezzature per i servizi necessari alla vita associata, commerciali, tempo libero e turistiche gestiti da privati:

- i servizi pubblici si riferiscono alle attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale di cui all'art. 4 punto 5. del D.I. 02.04.68, n. 1444 (attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, attrezzature sanitarie ed ospedaliere, parchi urbani e territoriali), nonché a tutte le ulteriori infrastrutture pubbliche che non rientrano tra i servizi di cui all'art. 3 del predetto decreto.
- le installazioni private comprendono le seguenti tipologie di servizi a carattere generale:
  - Scolastiche
  - Culturali
  - Sanitarie
  - Assistenziali
  - Turistico ricettive
  - Sportive
  - Commerciali, ~~limitatamente alle strutture di tipo a) di cui all'art. 5 delle presenti norme, ovvero piccole strutture di vendita~~
  - Amministrative
  - Annonarie
  - Ristorative e ricreative
  - Distributori di Carburante
  - Parcheggi pubblici e privati

(...)

3 Nelle aree per i servizi generali e privati sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Servizi privati;
- Destinazioni commerciali **di cui limitatamente all'art. 5 punto 1 lett. “B”, tipo a) delle presenti norme, limitatamente alle sole strutture di vendita consentite dalla normativa nazionale e regionale di settore nonché dal vigente regolamento comunale in materia (“RETE DISTRIBUTIVA ATTIVITA' DI VENDITA AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - Definizione dell'assetto della rete distributiva; localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita; regolamentazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni, ex L.R. 30/11/1999 n. 33”, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28.03.06) e successive modifiche e disposizioni integrative;**

(...)”.

#### **Opposizione-osservazione n. 5**

presentata da architetti **Ianiri Franco, Nardi Alessia, Giarola Marilena, Gallo Viola** e geom. **Battisti Giovanni**, in qualità di professionisti operanti “nell'ambito urbanistico del PPE”  
rif. prot. n. 1649 del 12.01.2012

**Oggetto:**

Vedi copia della opposizione-osservazione, **allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale con il numero "5"**

**Parere del Servizio Urbanistica**

Trattasi di richiesta di modifica delle norme adottate, argomentata e motivata nella prima parte dell'istanza, intitolata "Questioni principali", poi articolata nella seconda parte in n. 4 "osservazioni specifiche":

1. Modifica Articolo 8, punto 5) delle N.T.A.;
2. Integrazione Articolo 8, punto 5) delle N.T.A.;
3. Modifica Articolo 21, delle N.T.A.;
4. Modifica Articolo 21, punto 21) delle N.T.A..

1. Modifica Articolo 8, punto 5) delle N.T.A.;

(richiesta di incremento di altezza degli edifici – da 13,50 a 16,00 ml – e di numero di piani – da quattro a cinque –per i lotti prospicienti Corso della Repubblica)

*Ovvero, in subordine:*

2. Integrazione Articolo 8, punto 5) delle N.T.A.;

(introduzione apposita norma che permetta, per i lotti con giacitura superiore di almeno 2,00 ml rispetto a quella del corrispondente tratto del Corso della Repubblica, di raggiungere un'altezza massima di 16,00 ml, per un totale di cinque piani fuori terra, di cui due arretrati rispetto al prospetto sul corso, il tutto secondo schema grafico allegato)

Si evidenzia che l'altezza massima prescritta per tutti i lotti all'interno delle aree di mantenimento e completamento risulta pari a 10,00 ml, per un totale di tre piani fuori terra (o, se superiore, pari a quella degli edifici esistenti sul lotto di proprietà alla data di adozione della presente normativa).

Pertanto, si ritiene che l'attuale formulazione della norma vigente, che già consente, in via derogatoria, una altezza massima pari a 13,50 ml nel caso dei lotti che si affacciano – per lo meno su un lato – su Corso della Repubblica, sia sufficiente a garantire un razionale sviluppo dei corpi di fabbrica in elevazione anche nei casi in cui la giacitura dei lotti stessi sia posta a quote superiori al piano di imposta sul Corso (cioè, comunque, fino ad un dislivello pari a 3,50 ml, ovvero un piano utile).

Inoltre, la tipologia di sezione in elevazione proposta al punto 2, pari a tre piani fuori terra più ulteriori due livelli arretrati, non si ritiene tipologicamente compatibile con l'immagine complessiva della quinta urbana lungo il tratto urbano dell'Appia.

Per quanto espresso, si esprime parere contrario all'accoglimento di entrambe le richieste, di cui al punto 1 e al punto 2 della opposizione-osservazione.

3. Modifica Articolo 21, delle N.T.A.;

(richiesta di esclusione del vano ascensore dal computo della volumetria)

**Richiamati:**

- l'Art. 1, comma 3, del vigente Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 6023 del 08.10.1987 ("Contenuto, limite e validità del Regolamento"), per cui "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 e dei P.P.E., quelle del presente Regolamento prevarranno su quelle dei P.P.E. salvo che non sia diversamente ed espressamente disposto".
- l'Art. 16 "Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri", comma 1, punto 3), ultimo periodo: "Saranno esclusi dal computo della cubatura (...) tutti i volumi tecnici, intendendo per

tali, e relativamente alle sole parti emergenti dalla quota di riferimento della altezza del fabbricato, i volumi occorrenti per contenere l'extra corsa degli ascensori (...)"

- il disposto del par. 3.7.2 della Circolare regionale prot. n. 45/REC "Indirizzi e criteri generali da seguire nella formazione dei Regolamenti Edilizi Comunali";

si esprime parere contrario all'accoglimento, in quanto la richiesta di cui al punto 3 è concettualmente e operativamente incompatibile sia con le previsioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale, che con le prescrizioni regionali espresse nella Circolare prot. n. 45/REC del 03.12.1999, a loro volta pressoché integralmente trasfuse o confermate nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici attuativi comunali.

In presenza di "vano ascensore", inteso come entità geometrica delimitata fisicamente da pareti, lo spazio corsa dell'ascensore deve essere computato ai fini della volumetria, fatta salva la porzione "extra corsa", cioè emergente dalla quota di riferimento della altezza del fabbricato, per la quale si applicano i casi di esclusione stabiliti dalla normativa vigente.

Ovviamente - viceversa - in assenza di "vano", cioè in assenza di limiti fisici alla delimitazione dello stesso, lo spazio corrispondente alla "corsa" dell'ascensore non può e non deve essere computato quale volume edificato.

#### 4. Modifica Articolo 21, punto 21) delle N.T.A.

(ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.I n. 1444/68, richiesta di considerare "pareti finestrate" solo quelle in cui sono presenti "vedute" o "prospetti", non considerando tali quelle in cui sono presenti "luci o prese d'aria", ex artt. 900,901 c.c.)

Si esprime parere contrario all'accoglimento e si conferma la nozione di parete finestrata così come definita espressamente nelle norme tecniche di attuazione del piano vigente, in quanto necessaria a garantire l'efficacia delle misure di tutela sottese alla *ratio* delle prescrizioni di cui all'art. 9 del D.I 02.04.68, n. 1444.

A tale proposito, si richiamano tra l'altro gli orientamenti giurisprudenziali tra i quali, a titolo esemplificativo, la sentenza n. 2565/08 del TAR Piemonte, sez. I, secondo cui *<per "pareti finestrate", ai sensi dell'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 e di tutti quei regolamenti edilizi locali che ad esso si richiamano, devono intendersi, non (soltanto) le pareti munite di "vedute", ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce)>*, nonché la recente sentenza n. 32 del 25.01.2012 del TAR Veneto, sez. II, secondo cui [a proposito della controversia circa il fatto che ai fini dei distacchi una finestra sia una luce o una veduta] *<la circostanza è irrilevante, poiché la norma parla genericamente di "pareti finestrate" e, deve dunque essere riferita, in generale, a tutte le pareti con aperture non solo di veduta, ma anche di luce, di qualsiasi genere<sup>3</sup>, verso l'esterno (conf. TAR Lombardia Milano , sez. IV, 19.05.2011, n. 1282)>*

In conclusione, posto che la migliore fruibilità di un edificio da parte del proprietario è condizionata dalla possibilità che i terzi possano guardare direttamente all'interno dell'edificio e, soprattutto, dalla necessità che l'edificio riceva luce e aria a sufficienza (la giurisprudenza ha sempre evidenziato come la *ratio* della norma contenuta nell'art. 9 del D.M. n. 1444/1998 sia legata a ragioni igieniche, di salubrità e di sicurezza degli edifici: cfr., tra l'altro, TAR Sicilia, sez. II Palermo, sent. n. 249/08 e TAR Sardegna, sez. II, sent. n. 1142/07), secondo la medesima tesi giurisprudenziale, non si può ritenere che la norma che impone un distacco minimo tra pareti finestrate presuppone l'esistenza solo di "vedute", in quanto la fruibilità dell'immobile è intaccata anche quando viene violata la distanza minima fra "luci" (riducendosi in questo caso l'illuminazione e l'aerazione naturali all'interno dell'edificio).

Per quanto argomentato in merito ai singoli punti dell'istanza, si esprime parere contrario all'accoglimento della opposizione-osservazione n. 5.

**Opposizione-osservazione n. 6**

presentata da arch. **Corsi Daniela**, in qualità di tecnico incaricato per un intervento di riqualificazione nell'area del PPE (lotto di terreno distinto al catasto al foglio 105, particelle 2061, 2060, 145, 144, parte 142, 1146, 1148)  
rif. prot. n. 1650 del 12.01.2012

**Oggetto:**

Vedi copia della opposizione-osservazione, **allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale con il numero "6"**

**Parere del Servizio Urbanistica**

Si richiede di integrare l'art. 8 delle norme introducendo la possibilità di derogare dal numero massimo di piani e dall'altezza massima prescritti sulle aree di mantenimento e completamento, consentendo la sopraelevazione degli edifici sino a raggiungere l'altezza del fabbricato esistente limitrofo più alto.

Parere contrario alla richiesta, in quanto la introduzione della modifica proposta incrementerebbe indistintamente la tipologia insediativa sul tessuto prevalente dell'agglomerato urbano, assimilando potenzialmente tutte le aree di mantenimento e completamento al trattamento riservato alle "aree di completamento con ingombro prescritto", trattamento il quale è stato applicato, ai sensi dell'art. 9 delle norme, ai soli "*complessi edilizi che per la loro ubicazione nell'ambito del perimetro del piano con riferimento all'esistente struttura pubblica (viaria e di servizi) possono costituire, con adeguati interventi, elementi di particolare riqualificazione urbanistico-edilizia dell'intero comprensorio pianificato*".

Tuttavia, sarà cura dell'Amministrazione Comunale verificare, nell'ambito del più incisivo programmato processo di adeguamento del PPE vigente, la possibilità di procedere ad una nuova individuazione di ulteriori complessi edilizi da assoggettare a speciali prescrizioni planivolumetriche.

**Opposizione-osservazione n. 7**

presentata da **Salvatori Armando**, in qualità di proprietario di appezzamento di terreno sito in Via S. Bernardo di Chiaravalle  
rif. prot. n. 1726 del 12.01.2012

**Oggetto:**

Vedi copia della opposizione-osservazione, **allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale con il numero "7"**

**Parere del Servizio Urbanistica**

I contenuti dell'atto di pianificazione adottato e pubblicato non influiscono né sulla potenzialità edificatoria né sulla zonizzazione del piano vigente in corrispondenza del lotto di proprietà dell'opponente.

Pertanto, dato atto che i contenuti dell'istanza non risultano pertinenti all'oggetto della pubblicazione, si esprime parere contrario all'accoglimento della opposizione-osservazione, con riferimento ad eventuali contenuti della stessa tendenti alla modifica del progetto adottato.

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

Per quanto riguarda il riferimento ad altro provvedimento urbanistico di adozione, si rinvia integralmente alle determinazioni comunali espresse nell'ambito del relativo procedimento, senza

compiere alcuna nuova istruttoria e senza nuova motivazione, esimendosi quindi dal prendere posizione sulle questioni sollevate e limitandosi ad un rifiuto pregiudiziale di riesame e negando l'esistenza delle condizioni per valutare il merito dell'istanza stessa.

### **Opposizione-osservazione n. 8**

presentata da arch. **Mizzoni Alfonso**

rif. prot. n. 1788 del 12.01.2012

#### **Oggetto:**

Vedi copia della opposizione-osservazione, **allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale con il numero "8"**

#### **Parere del Servizio Urbanistica**

Trattasi di richiesta di adeguamento delle norme tecniche di piano alle prescrizioni di cui all'art. 4, comma 2, lett. c) della Legge Regionale 27 Maggio 2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia", con riferimento alla modalità di determinazione dell'impermeabilità dei lotti.

Si richiede inoltre di specificare l'ammissibilità delle competenze dei professionisti a redigere le relazioni attestanti le scelte progettuali in materia di piantumazioni, prescritte all'art. 22.

Si esprime parere favorevole alla accoglimento della opposizione-osservazione, trattandosi nel primo caso di opportuno coordinamento della normativa regolamentare comunale con le disposizioni legislative regionali, nel secondo caso di altrettanto opportuno chiarimento circa le competenze professionali attribuite ai progettisti abilitati.

In conseguenza dell'accoglimento dell'istanza, si propone di modificare e integrare in tal modo i commi 1 e 5 dell'art. 22:

"Art. 22

Norme di inserimento ambientale

1 ~~E' fatto obbligo limitare l'impermeabilità del lotto al rapporto di impermeabilizzazione massimo del 50%, ove per tale si intende il rapporto tra superficie impermeabile (data dalla somma di superficie coperta e superfici esterne pavimentate) e superficie del lotto edificabile. Non concorrono alla determinazione della superficie impermeabile le aree pavimentate con materiali drenanti, posati a secco.~~

**E' obbligatorio l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.**

(...)

5 In riferimento agli obblighi di piantumazione di cui ai precedenti commi, i progetti di intervento devono essere corredati di apposita relazione agronomica esplicativa redatta **dal progettista ovvero da altro** professionista abilitato, che illustri le specie prescelte, la localizzazione dei singoli esemplari e la motivazione delle scelte effettuate.

(...)"

**Visto** lo schema planimetrico indicante la ubicazione approssimativa delle istanze localizzabili, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale con il numero "9";

**Preso atto** delle innovazioni predisposte da parte regionale in materia di modalità di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e di rispettive competenze degli enti interessati, con particolare riferimento alla possibilità di apportare ai piani particolareggiati variazioni di modesta entità a mezzo di procedimenti di esclusiva competenza comunale;

**Richiamate** a questo proposito le recenti modificazioni ed integrazioni apportate alla Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 per effetto dell'entrata in vigore della L.R. 11 Agosto 2009, n. 21 "*Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale*", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 21 agosto 2009, n. 31, s.o. n. 142, che all'art. 26 ha stabilito di sostituire integralmente l'art. 1 della legge previgente con un testo di nuova formulazione, introducendo altresì il successivo art. 1 bis, peraltro modificato ed integrato per effetto della sopravvenuta L.R. 13 agosto 2011, n.10, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 27 agosto 2011, n. 32, s.o. n. 160;

**Ritenuto** di confermare che l'adeguamento normativo proposto rientri tra le fattispecie assoggettabili alla procedura semplificata di cui all'anzidetta normativa, come peraltro espresso nella deliberazione consiliare di adozione del progetto di adeguamento;

**Richiamate** le nuove competenze della Giunta Comunale individuate per effetto dell'applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 5, comma 13, lettera b), della Legge 12.07.2011, n. 106 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70", pubblicata sulla G.U. n. 160 del 12.07.2011, per cui "**i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale**";

**Preso atto** della citata recente nuova formulazione dell'Art. 1 bis, comma 1, della Legge Regionale 02.07.1987, n. 36, introdotta per effetto dell'art. 5, comma 19, della L.R. 13 agosto 2011, n.10, secondo cui "**I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, che non comportino le modifiche di cui all'articolo 1, sono approvati dalla giunta comunale, senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo articolo 1, commi 2 e 3**";

**Preso atto** altresì delle competenze ed attribuzioni della Giunta Comunale, già individuate dall'art. 48 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

**Vista** la Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150 e s.m.i.;

**Vista** la Legge Regionale 02.07.1987, n.36 e s.m.i.;

**Vista** la Legge Regionale 22.12.1999, n.38 e s.m.i.;

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

Con voti resi \_\_\_\_\_

## DELIBERA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di approvare i contenuti del Parere del Servizio Urbanistica, espresso sulle osservazioni-opposizioni presentate a seguito di pubblicazione, integralmente riportato nella premessa della presente deliberazione;
3. in conseguenza di quanto espresso al precedente punto 2, di adottare in merito alla osservazioni-opposizioni presentate le determinazioni a seguito riportate:

**Opposizione-osservazione n. 1**

presentata da arch. **Coluzzi Oreste**, in qualità di “tecnico progettista” iscritto all’albo professionale della provincia di Latina  
rif. prot. n. 958 del 09.01.2012

Si esprime parere parzialmente favorevole all’accoglimento, in conformità al parere del Servizio Urbanistica.

**Opposizione-osservazione n. 2**

presentata da **Nicolas Joseph**, in qualità di Parroco e legale rappresentante della Parrocchia di San Francesco con sede in Viale Anita Garibaldi s.n.c.  
rif. prot. n. 1455 del 09.01.2012

Si esprime parere parzialmente favorevole all’accoglimento, in conformità al parere del Servizio Urbanistica.

**Opposizione-osservazione n. 3**

presentata da **Saccone Roberto** e **Zolotaeva Ekaterina**, in qualità di proprietari di un fabbricato residenziale sito in Via Frosinone n. 4  
rif. prot. n. 1521 del 11.01.2012

Si esprime parere contrario all’accoglimento, per le motivazioni espresse nel parere del Servizio Urbanistica.

**Opposizione-osservazione n. 4**

presentata da **Salvini Costruzioni s.r.l.**, in qualità di proprietaria del lotto di terreno distinto al catasto al foglio 7, particelle 345, 173, 319, 374  
rif. prot. n. 1648 del 12.01.2012

Si esprime parere favorevole all’accoglimento, in conformità al parere del Servizio Urbanistica.

**Opposizione-osservazione n. 5**

presentata da architetti **Ianiri Franco**, **Nardi Alessia**, **Giarola Marilena**, **Gallo Viola** e geom. **Battisti Giovanni**, in qualità di professionisti operanti “nell’ambito urbanistico del PPE”  
rif. prot. n. 1649 del 12.01.2012

Si esprime parere contrario all’accoglimento, per le motivazioni espresse nel parere del Servizio Urbanistica.

**Opposizione-osservazione n. 6**

presentata da arch. **Corsi Daniela**, in qualità di tecnico incaricato per un intervento di riqualificazione nell’area del PPE (lotto di terreno distinto al catasto al foglio 105, particelle 2061, 2060, 145, 144, parte 142, 1146, 1148)  
rif. prot. n. 1650 del 12.01.2012

Si esprime parere contrario all'accoglimento, per le motivazioni espresse nel parere del Servizio Urbanistica.

**Opposizione-osservazione n. 7**

presentata da **Salvatori Armando**, in qualità di proprietario di appezzamento di terreno sito in Via S. Bernardo di Chiaravalle  
rif. prot. n. 1726 del 12.01.2012

Si esprime parere contrario all'accoglimento, per le motivazioni espresse nel parere del Servizio Urbanistica.

**Opposizione-osservazione n. 8**

presentata da arch. **Mizzoni Alfonso**  
rif. prot. n. 1788 del 12.01.2012

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

4. di approvare, in aderenza alle determinazioni di cui ai precedenti punti del dispositivo della presente deliberazione, le integrazioni e le modifiche al progetto di variante normativa adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 17.06.2011 conseguenti all'accoglimento di alcune opposizioni-osservazioni pervenute, i cui contenuti sono riportati nel seguente elaborato, il quale allegato alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale:
  - Allegato "B" - Norme Tecniche di Attuazione modificate secondo le controdeduzioni alle opposizioni-osservazioni definite nel parere del Servizio Urbanistica dell'Ente
5. di approvare, ai sensi dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i., il progetto di variante normativa denominato <Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. "Il centro della città". Modifica della disciplina per il reperimento delle aree da destinare a parcheggi privati e spazi d'uso pubblico>, composto dalla documentazione a seguito elencata e depositata in atti, come modificata ed integrata in base ai contenuti del precedente punto 4 della presente deliberazione della Giunta Comunale:
  - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 17.06.2011 di adozione, recante in allegato il seguente elaborato di progetto:
    - Allegato "A" - Elaborato scritto unico (Relazione Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione)
6. di dare atto che, per quanto non espresso e rappresentato nella documentazione di cui ai precedenti punti 4 e 5, continuano ad applicarsi le prescrizioni di cui agli elaborati scritti e grafici del P.P.E. originario, vigente per effetto della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 24.10.2006 (pubblicata sul S.O. n. 5 al B.U.R.L. n. 34 del 09.12.2006), nonché della successiva "Variante alle Norme Tecniche di Attuazione", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 07.10.2010 (pubblicata sul B.U.R.L. n. 44 del 28.11.2009);
7. di disporre la trasmissione del presente provvedimento alla Presidenza della Giunta Regionale per la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione;

8. di dare atto che l'operatività dell'approvazione del progetto di variante normativa denominato <Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. "Il centro della città". Modifica della disciplina per il reperimento delle aree da destinare a parcheggi privati e spazi d'uso pubblico>, decorre dalla data di esperimento della procedura di pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione;
9. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.

GLI ALLEGATI CITATI NEL PRESENTE ATTO SONO DEPOSITATI AGLI ATTI PRESSO IL  
COMUNE DI CISTERNA DI LATINA