



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

REGISTRO GENERALE N° 269

COPIA DETERMINAZIONE DEL SETTORE 4 - GESTIONE URBANA SERVIZIO URBANISTICA

N° 94 del 06-02-2013

Oggetto: Modifiche del vigente P.P.E. di Borgo Flora, su lotto di proprietà del Sig. POLZELLA Pasqualino: approvazione ai sensi dell'art. 1 bis, commi 2 e 3, della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e ss.mm.ii.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE adotta la seguente determinazione

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. 62 del 07.10.2004, pubblicata sul BURL n. 15 del 30.05.2005, è stato approvato il nuovo strumento urbanistico attuativo di Borgo Flora, denominato "Adeguamento progettuale e normativo P.P.E. Borgo Flora", ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e ss.mm.ii., attualmente vigente ai sensi di legge;

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, nonché della successiva L.R. 06 agosto 2012, n. 12, pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio del 9 agosto 2012, n. 36;

Richiamate le 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, successivamente modificata per effetto dell'art. 1, punto 16, della L.R. 06 agosto 2012, n. 12, secondo cui "I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2, sono approvati dalla giunta comunale, senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo articolo 1, commi 2 e 3";

Preso atto altresì della attuale stesura dell'art. 1 bis, comma 2, della Legge Regionale 02.07.1987, n. 36, modificata per effetto dell'art. 1, punto 16, della L.R. 06 agosto 2012, n. 12,



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

per cui le modifiche di seguito elencate a piani attuativi già approvati non costituiscono variante quando riguardano:

- a) una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi;
- b) le previsioni di spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale, quando l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse nell'ambito del comprensorio oggetto dello strumento attuativo era stata riconosciuta in sede di strumento urbanistico generale;
- c) la riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dallo stesso strumento urbanistico generale, purché contenute entro il 20 per cento;
- d) il mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani attuativi e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento;
- e) modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche e le volumetrie complessive degli edifici, anche se comportanti modifiche delle altezze comunque entro i limiti stabiliti dal decreto del Ministro per il lavori pubblici 2 aprile 1968;
- f) le modifiche che incidono sull'entità delle cubature dei locali tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari, nonché le modifiche che variano il numero delle unità stesse;
- g) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- h) le modificazioni dei perimetri motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- i) la diversa dislocazione, entro i limiti del 20 per cento, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici;
- l) l'individuazione delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della l. 457/1978;
- m) le modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche;
- n) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;
- o) le modifiche alla viabilità secondaria e la precisazione dei tracciati della viabilità primaria;
- p) la suddivisione dei comparti edificatori in sub-comparti, ivi inclusi quelli ricadenti nelle zone di recupero dei nuclei edilizi abusivi, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici,

Richiamato il disposto del comma 3 del citato art. 1bis, secondo cui "Alle modifiche di cui al comma 2 si applicano le procedure di cui all'articolo 6, comma 2 della l.r. 22/1997, e sentito il collegio di vigilanza, nei casi in cui i piani attuativi sono stati oggetto di approvazione con le procedure dell'accordo di programma";

Preso atto che, per effetto dell'esplicito rinvio alla Legge Regionale n. 22/1997, le modifiche anzidette "(...) sono autorizzate dal competente organo comunale abilitato al rilascio della concessione edilizia (...)";

Preso atto dei contenuti del parere regionale espresso dall'Area Legislativa, Giuridico e Conferenze di Servizi con prot. n. 228239 del 18.06.2012, ad oggetto "Parere circa l'interpretazione ed applicazione dell'art. 1 bis, commi 1 e 2, della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, come modificato dalla legge regionale 13 agosto 2011, n. 10 – Comune di Fiumicino", divulgato sul sito web della Regione Lazio;

Considerato che con deliberazione della Giunta Comunale n. 227 del 20.12.2012 l'organo di governo dell'Ente ha espresso la volontà di porre in essere tutte le iniziative utili a favorire la razionale applicazione delle norme di semplificazione in materia di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi - recentemente introdotte dal legislatore – con particolare riferimento all'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e ss.mm.ii. e alla relativa disciplina operativa, impartendo tra l'altro in quella sede la direttiva agli uffici di avviare i procedimenti di adeguamento minimale dei piani necessari ad assicurare la continuità del processo di sviluppo urbano ed il buon andamento dell'attività amministrativa riferita alle istanze in materia edilizia,



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

anche a fronte della individuazione degli organi comunali preposti all'autorizzazione delle singole tipologie di intervento urbanistico;

Dato atto che:

- con nota prot. n. 34893 del 24.08.2012 è stata assunta agli atti una istanza di variante allo strumento urbanistico attuativo di Borgo Flora;
- l'istanza è stata presentata dal Sig. POLZELLA Pasqualino, proprietario dell'intera area per la quale è stata richiesta la variante puntuale, allegando elaborati esplicativi a firma del tecnico progettista Arch. Luigina POLZELLA, quali:
 - TAV.1: Inquadramento territoriale, Stralcio PPE di B.go Flora (Tav.7-8-10-11), Identificazione aree oggetto del progetto di variante;
 - TAV.2: Vincoli, Calcolo superfici ante/post operam, P.P.E. post operam (Tav. n.8-11), Progetto di Variante;
 - TAV.3: Tav.8 (zonizzazione) P.P.E. di B.go Flora "adeguamento progettuale e normativo" con inserimento Variante ai sensi della L.R. 36/87;
 - Relazione tecnica esplicativa;
- il titolare del terreno interessato dalla proposta di adeguamento urbanistico ha avviato le procedure di variante puntuale (art.1bis L.R.36/87) al Piano Particolareggiato, in quanto non è possibile attuare le previsioni edificatorie dello strumento urbanistico vigente dal momento che l'area fondiaria residenziale di proprietà (comparto B3/parte) è attraversata dalla linea aerea dell'elettrodotto 150 kV "Latina Nucleare - Latina TLF der. Cisterna", nonché in parte occupata da un traliccio del medesimo elettrodotto;
- in dettaglio la richiesta avanzata riguarda:
 - spostamento dell'area destinata a ristrutturazione e completamento residenziale (comparto B3/parte) nella zona a servizi per l'agricoltura (comparto A2b/parte);
 - diminuzione della superficie del lotto fondiario residenziale derivato (sub-comparto B3V);
 - aumento della superficie del lotto fondiario destinato a servizi per l'agricoltura derivato - ed in parte gravato dal vincolo dell'elettrodotto- (sub-comparto A2bV);
 - stralcio dai comparti funzionali A2b e B3 dei due lotti edificabili in oggetto, con indicazione dei sub-comparti A2bv e B3V, aventi entrambi caratteristiche di autonomia funzionale, in quanto dotati delle opere di urbanizzazione primaria (lungo Via S. Giuseppe);

Considerato pertanto che la richiesta di variante riguarda sostanzialmente una diversa dislocazione, all'interno del lotto di proprietà, delle due porzioni di area fondiaria (residenziale e servizi per l'agricoltura), una leggera variazione delle superfici afferenti le singole zone di piano, nonché la determinazione di sub-comparti autonomi rispetto ai lotti adiacenti, senza aumento del peso urbanistico degli interventi rispetto al dimensionamento del vigente PPE, prevedendosi altresì un trascurabile decremento della potenzialità edificatoria residenziale ammissibile:

	PIANO VIGENTE			PIANO VARIATO		
	Estensione	Potenzialità edificatoria	Cubatura realizzabile	Estensione	Potenzialità edificatoria	Cubatura realizzabile
<u>Ristrutturazione e completamento residenziale</u>	2790 mq	(indice edificabilità) 1.00 mc/mq	<u>2.790 mc</u>	2770 mq	(indice edificabilità) 1.00 mc/mq	<u>2.770 mc</u>
<u>Servizi per l'agricoltura</u>	2550 mq	(indice di copertura) 0.5 mq/mq H max 8,00 mt	<u>10.200 mc</u>	2570 mq	(indice di copertura) 0.5 mq/mq H max 8,00 mt	(volumetria insediabile minore di quella vigente, per conformazione geometrica e consistenza dell'area libera da vincolo)

Ritenuto che le modificazioni proposte rientrano tra le fattispecie di cui al più volte citato art. 1 bis, comma 2, della Legge Regionale 02.07.1987, n. 36, con riferimento alle tipologie indicate alle lettere d), h), i) e p);

Visto l'art. 107 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

DETERMINA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. di procedere, in attuazione delle direttive espresse con deliberazione della Giunta Comunale n. 227 del 20.12.2012, all'adeguamento minimale dei piani necessario ad assicurare la continuità del processo di sviluppo urbano ed il buon andamento dell'attività amministrativa riferita alle istanze in materia edilizia;
3. di approvare, ai sensi dell'art. 1 bis, commi 2 e 3, della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e ss.mm.ii., le modifiche al vigente Piano Particolareggiato Esecutivo di Borgo Flora sul lotto di proprietà del Sig. Sig. POLZELLA Pasqualino, contenute nella richiesta di adeguamento del piano assunta agli atti al prot. n. 34893 del 24.08.2012 e nei relativi documenti allegati;
4. di stabilire che i contenuti della presente determinazione vengano recepiti nella stesura dei provvedimenti amministrativi relativi a tutti gli eventuali titoli edilizi abilitativi da rilasciarsi sulle aree interessate;
5. di dare atto che la presente determinazione non comporta impegno di spesa.

PER QUANTO CONCERNE LA REGOLARITÀ TECNICA

L' ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO	F.to SILVANA SCARSELLETTA
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	F.to
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO/P.O	F.to ARCH. CARLO DE DOMINICIS
IL DIRIGENTE DEL SETTORE 4 - GESTIONE URBANA	F.to ING. GIANFRANCO BUTTARELLI

PER QUANTO CONCERNE LA REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

VISTO: IL RESPONSABILE SERVIZIO GESTIONE BILANCIO Data visto	F.to
IL RESPONSABILE SERVIZIO FINANZIARIO DIRIGENTE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE SVILUPPO Data visto	F.to DOTT.SSA ROBERTA PERETTI



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

Copia della presente determinazione viene pubblicata, all'Albo Pretorio on-line di questo Comune, in data odierna, per rimanervi quindici giorni consecutivi.

Cisterna di Latina, lì 04-03-2013

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune:

Dal 04-03-2013 al 19-03-2013 n. di pubblicazione 769

Cisterna di Latina, lì 04-03-2013

Il Messo Comunale
F.to

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE da servire per uso amministrativo.

Cisterna di Latina,

