



Oggetto: Comune di Cisterna di Latina (LT) – Variante al Piano Particolareggiato di Esecuzione zona C7, in variante al Piano Regolatore Generale.  
(Deliberazione commissariale n. 223 del 4.6.1999) - L.R. n. 36/87, art. 4.

LA GIUNTA REGIONALE  
Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

PREMESSO che il Comune di Cisterna di Latina (LT) è disciplinato ai fini urbanistici da un Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 893 del 9 marzo 1976;

CHE con Deliberazione consiliare n. 49 del 27.4.1987 è stato approvato, in conformità al P.R.G., il P.P.E. zona artigianale C7, ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 18.6.1975, n. 74;

CHE l'area oggetto del P.P.E. è normata dal P.T.P. n. 10, approvato con L.R. 24/98 e successive modifiche, e che la stessa ricade solo marginalmente in zona sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 1, punto c, della legge 431/85;

CHE con deliberazione commissariale n. 223 del 4.6.1999, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Cisterna di Latina ha adottato la Variante al predetto Piano Particolareggiato C7, in variante al P.R.G.;

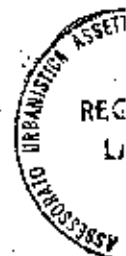
CHE a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, avverso la variante di che trattasi sono pervenute al Comune le seguenti n. 11 osservazioni e/o opposizioni, di cui 10 nel termine e 1 fuori termine, tutte contro dedotte dall'Amministrazione comunale con deliberazione consiliare n. 37 del 6.4.2000:

"Fratelli Olivieri" S.r.l. 1), Zomparelli Sergio 2), "SA.GA. Carburanti" di Santarelli Sergio & C. S.n.c. 3), Soc. "Lavinia" 4), Geom. Tanga Nicola 5), Soc. Cav. "Nicola Merolla e Figli" 6), Cancelli Nunzio 7), "Fratelli Olivieri" S.r.l. 8), "Cisterna Costruzioni" S.r.l. 9), "Rocco" S.r.l. 10) e, fuori termine, "Tecnoglass" S.n.c. di Sardano Marcello e Figli 11);

VISTA la deliberazione consiliare n. 37 del 6.4.2000 con la quale l'Amministrazione comunale ha controdedotto puntualmente alle predette osservazioni e/o opposizioni;

VISTA la nota n. 21510 del del 20.6.2000 con la quale l'Amministrazione Comunale di Cisterna di Latina ha trasmesso all'Assessorato all'Urbanistica e Casa, per gli adempimenti di competenza gli atti ed elaborati relativi al Piano Particolareggiato in oggetto, costituiti da:

Tav.1 – Stralcio PRG; Tav.2 – PPE "C7" Zonizzazione vigente; Tav.3 – Planimetria catastale; Tav.4 – Rilievo aerofotogrammetrico e stato dei luoghi; Tav.5 – Viabilità e



1262 28 NOV. 2003

2  
Q

sottoservizi esistenti; Tav.6 - Proprietà pubbliche; Tav.7 - Zonizzazione su base catastale; Tav.8 - Standard urbanistici; Tav.9 - Viabilità e sottoservizi di progetto; Tav.10 - Espropri o cessioni volontarie; Tav.11 - Norme Tecniche di attuazione; Tav.12 - Relazione; Tav.13 - Piano finanziario; Tav.14 - Elenco particelle per cessioni volontarie o espropri;

VISTA la nota 29.9.1986, n. 1777 con la quale l'Assessorato ai Lavori Pubblici ha espresso parere favorevole Piano Particolareggiato di Esecuzione - Zona d'intervento C7 ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974, n.64, subordinatamente all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- le fondazioni dei singoli edifici dovranno essere adeguatamente ammorsate nei terreni delle fondazioni piroclastiche, ben al di sotto di ogni strato di alterazione, e dovranno essere opportunamente calcolate e dimensionate in modo da evitare ogni cedimento differenziale, tenendo nel dovuto conto la eventuale presenza, all'interno degli edifici stessi, di macchine operatrici in movimento;
- si dovrà provvedere alla realizzazione di opportune opere di drenaggio nell'intera area del piano, curando in particolare la canalizzazione delle acque piovane;
- la realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in conformità del D.M. 21/1/81 pubblicato sulla G.U. n. 37 del 7/2/81."

TERMINAZIONE  
AZIO  
MATERIALE

VISTA la nota 3.6.94 n.4998 con la quale l'Assessorato Agricoltura-Foreste-Caccia e Pesca-Usi civici ha attestato che l'area interessata dal P.P. non è gravata da usi civici, come confermato dall'attestazione 20.6.00 rilasciata dal Comune;

Qu

VISTA certificazione 24.10.2000, con la quale la stessa Amministrazione comunale ha dichiarato che l'area interessata dal Piano in argomento non è gravata da vincoli di cui alla Legge 1089/39;

VISTA la certificazione dirigenziale 1.2.2001, con la quale il Comune ha attestato che "... l'area afferente lo strumento urbanistico in oggetto non è gravata da vincoli di cui all'art. 146 comma 1 del D. Lgs. 490/99, ad eccezione di quello a seguito riportato:

- Art.146,c.1 - lett. c): fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1175, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna ("Fosso di Cisterna");

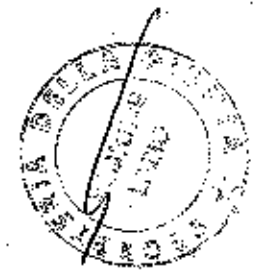
VISTA la nota n. 13674 del 10.4.2001, con la quale il Comune di Cisterna di Latina ha trasmesso, ad integrazione della documentazione, l'attestazione circa la classificazione delle zone territoriali omogenee ex Decreto interministeriale n. 1444/68;

VISTA la determinazione dirigenziale n. 8125 del 21.5.2001, con la quale il Direttore del Dipartimento Urbanistica e Casa, ai sensi del Decreto Legislativo n. 490 del 29.10.1999, ha espresso parere favorevole in ordine alla Variante al Piano Particolareggiato a condizione che, al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale, nella zona sottoposta a vincolo rispetti le seguenti prescrizioni:

1. La fascia di rispetto del 50 mt. dall'argine dovrà essere mantenuta integra ed ineditata;

Qu

Qu



2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento le pareti esterne dei fabbricati dovranno essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali;

3. All'art. 14 delle N.T.A. del P.P.E., il comma 5 deve essere integrato nella maniera seguente: "Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di edifici legittimi nel rispetto della cubatura esistente; in tali ...";

4. All'art. 14 delle N.T.A. del P.P.E. il comma 6 deve intendersi abrogato in quanto la tematica risulta genericamente formulata e riconducibile invece ad uno specifico Piano di Recupero;

- il comma 8 deve intendersi abrogato;

5. Negli interventi di demolizione - ricostruzione di edifici legittimi le coperture degli edifici dovranno essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 30% e ricoperte con manto di tegole alla romana, l'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo. Detti locali devono essere destinati al reperimento dei c.d. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti, come invece previsto dall'art. 15, 1° comma, 2° capoverso;

6. Non è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano interrati o in elevazione nell'area vincolata come previsto dall'art. 15, 1° comma, 13° capoverso;

7. Dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti;

8. Sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato di qualsiasi colore.

VISTO il parere espresso con la Relazione istruttoria n. 1/GP del 2.7.2001, con il quale il Dipartimento Urbanistica e Casa, Area 13/E, fissando in 5 anni il termine entro cui dovranno essere compiute le espropriazioni previste ed a condizione che, prima della definitiva approvazione, venga acquisito nuovo parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, ha ritenuto meritevole di approvazione il P.P.E. zona C7, adottato con Deliberazione commissariale n. 223/99, con le sotto riportate modifiche ed integrazioni da introdurre nel testo delle N.T.A. e con quelle conseguenti all'accoglimento delle opposizioni/osservazioni:

#### A) Norme Tecniche di Attuazione

art. 8, ultimo comma, "Nelle zone destinate a verde pubblico, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare, in concessione, l'installazione in posizione adeguata di chioschi precari, **delle dimensioni non superiore a mq. 15 cadauna**, per la vendita di generi strettamente correlati all'uso per il tempo libero dello spazio pubblico";

art. 12, quinto comma, "Va compresa nella volumetria **eventuale abitazione per guardiania** la cui superficie non potrà superare **complessivamente i 120 mq**";

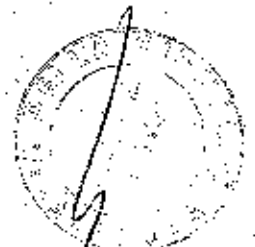
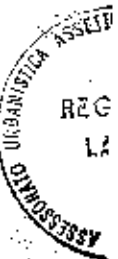
al nono comma, va aggiunto "Per quanto sarà previsto a destinazione commerciale dovrà essere contemplato, all'interno dei singoli lotti, per ogni 100 mq di superficie lorda commerciale di pavimento, 40 mq di spazi pubblici destinati a parcheggio";

art. 13, quarto comma, "L'alloggio per la guardiania, che sarà compreso nel calcolo della volumetria ammissibile, non potrà eccedere i 95 mq";

art. 14, sesto, settimo ed ottavo comma vanno stralciati;

al nono comma, va aggiunto dopo ".....non inferiori a 50 mq di superficie netta";

prima del penultimo comma, aggiungere "Allorquando si verifichi il caso di demolizione e ricostruzione di volumi destinati alle residenze dovranno essere previsti parcheggi adeguati e per ogni unità immobiliare di nuova formazione";



1262 2 A NOV. 2003

4  
6

- art. 15, terzo capoverso, - ai piani terreni e attici degli edifici è **consentita** la realizzazione di porticati privati ad uso pubblico e di terrazzi coperti, per una superficie non superiore al 30% della superficie dell'intero piano";
- ottavo capoverso, - la misurazione delle distanze tra fabbricati e dei distacchi dai confini del lotto e dal filo stradale va effettuata tenendo conto anche della proiezione orizzontale di aggetti **anche non tamponati**";
- art. 19 deve considerarsi soppresso

B) Opposizioni/osservazioni

1. Sono da accogliere in conformità con le contro deduzioni comunali le opposizioni - osservazioni a firma di "Fratelli Olivieri" S.r.l. (n. 1 e 8), Zamparelli Sergio (n. 2), "SA.GA. Carburanti" di Santarelli Sergio & C. S.n.c. (n. 3) e Geom. Tanga Nicola (n. 5);
2. E' da accogliere parzialmente in conformità con le contro deduzioni comunali la opposizione - osservazione a firma di Cancelli Nunzio (n. 7). Pertanto si ritiene valida la soluzione che prevede la riduzione dell'area a verde della rotatoria e la circostante strada adottando identica soluzione disposta, nel Piano adottato, sulle particelle 354 e 358 del foglio 10. Si ribadisce l'impossibilità di ridurre la fascia di rispetto del Fosso di Cisterna in quanto tale ipotesi risulta in contrasto con la L.R. 24/97;
3. Sono da respingere in conformità con le contro deduzioni comunali le opposizioni - osservazioni a firma di "Rocco" S.r.l. (n. 10) e "Tecnoglass" S.n.c. di Sardano Marcello e Figli (n. 11 - fuori termine);
4. E' da respingere in contrasto con le contro deduzioni comunali l'opposizione - osservazione a firma della Soc. Cav. "Nicola Merolla e Figli" (n. 6) poiché non si ritiene opportuno eliminare la strada prevista sopra la particella 82 in quanto garantisce una razionale viabilità distributiva per i lotti. Si conferma l'impossibilità di ridurre la fascia di rispetto del Fosso di Cisterna;
5. Sono da respingere in difformità alle contro deduzioni comunali le opposizioni - osservazioni a firma di Soc. "Lavinia" (n. 4) e "Cisterna Costruzioni" S.r.l. (n. 9) in quanto il cambio di destinazione richiesto risulta in contrasto con quanto specificato al 1° comma dell'art. 13 delle N.T.A. che a proposito delle aree Artigianali-Commerciali recita: *"Riguarda aree già destinate ad attività industriali ed artigianali in cui l'attività prevalente si è andata mutando in quella commercializzazione dei prodotti"*. Si fa inoltre presente l'eventuale commercializzazione dei prodotti risulta possibile anche per le aree Artigianali- Industriali nella misura stabilita al IX° comma dell'art. 12 in cui si stabilisce che: *"Gli edifici all'interno di quest'area potranno avere le seguenti destinazioni d'uso: industriale, artigianale, compresa la commercializzazione, in una misura non superiore al 20% del totale dei generi prodotti dall'azienda"*;

VISTA la nota 11.7. 2001, n.15681 con la quale il Dipartimento Urbanistica e Casa, Area 13/E ha comunicato, ai sensi dell'art.16 della legge 1150/1942 per la pubblicazione di cui all'art.15 della medesima legge, il citato parere al Comune di Cisterna di Latina invitandolo a formulare in merito le proprie contro deduzioni, ai sensi dell'art. 5 della legge 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare 6.8.2001, n. 57, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Cisterna di Latina ha formulato le proprie contro deduzioni rappresentando di condividere solo parzialmente le modifiche d'ufficio contenute nel citato parere n. 1/GP del 2.7.2001;



1/11



VISTO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, avverso la variante di che trattasi è pervenuta al Comune n. 1 opposizione/osservazione a firma della Soc. "Fratelli Olivieri" s.r.l.;

VISTA la deliberazione consiliare n. 8 del 19.2.2002, con la quale l'Amministrazione comunale ha contro dedotto alla predetta opposizione/osservazione;

VISTA la nota 2.7.2002, n. AM/019999 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile ha nuovamente espresso parere favorevole sulla variante in argomento ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974, n. 64, raccomandando che "le progettazioni e le realizzazioni di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche" ed a condizione che le seguenti prescrizioni, siano inserite nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:

- Devono essere rispettate le prescrizioni indicate nella Relazione geomorfologica e geologico-tecnica sulla zona PPE C7... a firma dei geologi Aldo Nardi e Nello Ialongo e nella nota integrativa riguardante il giudizio di compatibilità delle previsioni del PPE della zona di intervento C7 ... , a firma del geol. Nello Ialongo;
- Devono essere effettuate indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio al fine di individuare lo strato fondazionale più idoneo e il tipo di fondazione più adatto;
- Si devono eseguire opere di drenaggio e canalizzazione delle acque meteoriche al fine di evitare ristagni di acque e per evitare fenomeni di inquinamento delle falde idriche;
- La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico";

VISTA la Relazione istruttoria n. 4/mc/2002 del 7.11.2002, con la quale il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, in accoglimento delle contro deduzioni comunali espresse nelle deliberazioni consiliari n. 57 del 6.8.2001 e n. 8 del 19.2.2002 ha così riformato il precedente parere 1/GP:

- il punto B. 5 (osservazioni n. 4 e 9) della relazione n. 1/GP del 2.7.2001 a condizione che "all'interno della zona C7 vengano rispettati gli standard urbanistici secondo i dettami dell'art. 5 del D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444. Pertanto l'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G. di Cisterna dovrà disciplinare le opere Artigianali e Industriali, mentre l'art. 13 delle stesse norme dovrà disciplinare le opere Commerciali, con la sola limitazione dell'Indice di fabbricabilità Fondiaria ridotto a 2,5 mc/mq per le opere commerciali";
- il punto B. 1 (limitatamente all'osservazione n. 8) "La destinazione urbanistica della superficie interessata dalla soppressione del tronco stradale secante la proprietà F.III Olivieri s.r.l., per effetto del recapimento dell'opposizione n. 8, risulta essere la destinazione Artigianale - Commerciale già prevista dal Piano adottato sulle superfici contermini".

CONSIDERATO che con la stessa Relazione istruttoria n. 4/mc/2002, il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, ha ritenuto meritevole di approvazione il P.P.E. zona C7, adottato con Deliberazione commissariale n. 223/99, in variante al P.R.G. con le modifiche ed integrazioni introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87;



1262 22 MAR 2003 9

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere n. 4/mc/2002 del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica,

DELIBERA

Con le prescrizioni e le modifiche contenute nel parere n. 1/GP del 2.7.2001 del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, come integrato dal parere 7.11.2002, n. 4/mc/2002 dello stesso Dipartimento, nel parere n. 8125 del 21.5.2000, reso, ai sensi della legge n.490/99, dal Direttore del Dipartimento Urbanistica e Casa, e nel parere 2.7.2002, n. AM/019999, reso ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974, n. 64, dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, è approvata la variante al Piano Particolareggiato per la Zona artigianale C/7, in variante al P.R.G., adottata dal Comune di Cisterna di Latina (LT) con deliberazione commissariale 4.6.1997, n. 223.

Le osservazioni sono decise come sopra specificato.

Direttore Regionale

Il progetto è visto dall'Assessore all'Urbanistica e Casa nei seguenti elaborati adottati con delibera consiliare 4.6.1997, n. 223:

*Dei*

RE  
) ARBITRALE

Tav.1 - Stralcio PRG; Tav.2 - PPE "C7" Zonizzazione vigente; Tav.3 - Planimetria catastale; Tav.4 - Rilievo aerofotogrammetrico e stato dei luoghi; Tav.5 - Viabilità e sottoservizi esistenti; Tav.6 - Proprietà pubbliche; Tav.7 Zonizzazione su base catastale -; Tav.8 - Standards urbanistici; Tav.9 - Viabilità e sottoservizi di progetto; Tav.10 - Espropri o cessioni volontarie; Tav.11 - Norme Tecniche di attuazione; Tav.12 - Relazione; Tav.13 - Piano finanziario; Tav.14 - Elenco particelle per cessioni volontarie o espropri.

Q

*Dei*

La presente delibera, non soggetta a controllo, sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Avverso la presente delibera è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al T.A.R. del Lazio, nel termine di 60 (sessanta giorni) dalla data di pubblicazione, ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro il termine di 120 (centoventi giorni) dalla stessa data.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE  
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

15 DIC. 2003