



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCEEDO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 15/02/2008

ADDI' 15/02/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 219 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSTITUITA COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	NICOLEA	Daniele	Assessore
		Vice			
PONPILI	Massimo	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NICCHIFANGLI	Marco	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COCCOPELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VARENZINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberlo	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZI

***** OMISSIS

ASSEGNI: COSTA - MANCINI

DELIBERAZIONE N. 83

Oggetto:

Comune di Cisterna di Latina (Lt) - Programma Integrato di Intervento, per la riqualificazione e recupero urbano in localita' d'Annunziata, in variante al P.R.G. vigente. - Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 04.08.2005. APPROVAZIONE.





83 15 FEB. 2008 *lu*

OGGETTO: Comune di Cisterna di Latina (Lt) – Programma Integrato di Intervento, per la riqualificazione e recupero urbano in località L'Annunziata, in variante al P.R.G. vigente. – Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 04.08.2005.

APPROVAZIONE

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15/1/1972, n. 8;

VISTA la L.R. 5/9/72, n. 8;

VISTA la L.R. 12/6/1975, n. 72;

VISTA la L.R. 2/7/1987, n. 36;

VISTA la L.R. 26.06.1997, n. 22;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Cisterna di Latina (Lt) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 893 del 09.03.1976;

VISTA la deliberazione consiliare n. 48 del 04.08.2005, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Cisterna di Latina (Lt) ha adottato un Programma Integrato di Intervento – ai sensi della L.R. n. 22/97, per la riqualificazione e recupero urbano in località L'Annunziata, in variante al P.R.G. vigente;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, è stata presentata n. 1 osservazione, in ordine alla quale il Comune di Cisterna di Latina (Lt) ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 22 del 28.03.2006;

VISTA la nota n. 169273 del 09.10.2006 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2S/05 Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74) e della D.G.R. 2649/1999, al Programma Integrato in argomento, confermando le prescrizioni contenute nei precedenti pareri, che di seguito si riportano integralmente, espressi dalla medesima Area con nota n. 19244 del 03.09.2001, determina n. 1307 del 18.12.2002 e nota n. 82263 del 20.05.2004, relativamente al P.P.E. C4, P.P.E. C8 e C9 e della Variante Speciale di Recupero ex L.R. 28/80 dei nuclei abusivi, ricompresi all'interno dell'area oggetto dell'intervento di che trattasi:

Parere n. 19244 del 03.09.2001, assunto al protocollo del Comune di Cisterna di Latina al n.34461 del 26.09.2001



83 15 FEB. 2008 *ly*

"Esprime Parere Favorevole ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.1974, n. 64, sulla formulazione del Piano Particolareggiato C8 e C9 a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- *siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Dario Simonetta;*
- *siano salvaguardate le essenze arboree rappresentative del genere Quercus poste ai margini della viabilità attuale;*
- *nella sistemazione a verde successiva all'intervento, sia migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili di maggiore valore naturalistico rispetto alle attuali presenze, procedendo ove possibile, alla ricostruzione della vegetazione ripariale;*
- *sia valutata la possibilità di creare corridoi ecologici tra l'area da edificare ed i territori circostanti (in particolare in rapporto alla vegetazione del fosso Cisterna);*
- *devono essere rispettate le prescrizioni indicate nella relazione geologica;*
- *gli sbancamenti e i movimenti terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarica e che dovranno essere successivamente reimpiagati per la naturalizzazione dell'intervento;*
- *l'area sia munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane, dimensionato opportunamente in riferimento alle superfici impermeabili da realizzarsi, collegato con i sistemi idraulici già presenti nel territorio al fine di evitare fenomeni di erosione superficiale ed eventuali impaludamenti sia nell'area di interesse che a valle della stessa;*
- *dovranno essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque, prevedendo la riattivazione delle stesse in caso di intercettazione nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo, così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;*
- *ogni intervento edificatorio dovrà essere preceduto da una indagine geologica e geotecnica atta a definire sui reali luoghi di imposta, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni, la stabilità dei terreni e a verificare l'esatta posizione ed escursione della falda;*
- *le fondazioni dei fabbricati dovranno intestarsi su un unico litotipo evitando i contatti laterali tra terreni aventi comportamenti differenziati nei confronti delle sollecitazioni sismiche;*
- *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;*
- *Si confermano i pareri espressi con nota 992 del 9/7/1988 e 1000 del 13/7/1987; ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari regionali dell'Ass.to LL.PP. n. 3317 del 29.10.80 e n. 769 del 23.11.1982 e della legislazione in tema di costruzioni in zona sismica;*



83 15 FEB. 2008 *ly*

Determinazione n. 1307 del 18.12.2002

"Esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 13 L. 64/1974, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/1999 sulla Variante al P.P.E della zona d'intervento C4, in Comune di Cisterna di Latina, di confermare le prescrizioni contenute nei precedenti pareri, allegati all'istanza, aggiungendo la seguente:

1. *Sia effettuata, da parte degli organismi competenti, un'accurata pulizia del fosso Cisterna e sia mantenuta la sua efficienza idraulica.*

Le prescrizioni precedenti e quella contenuta nella presente determina dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico.

Parere n. D2/2A/08/82263 del 20.05.2004

"Esprime parere favorevole alla Variante speciale di recupero dei nuclei abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio a condizione che si verifichino e si rispettino le seguenti prescrizioni:

- *siano rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate negli elaborati "Relazione" e "Cartografia" a firma del Geol. Nello Ialongo e dell'Agr. Simonetta Dario;*
- *qualsiasi ulteriore intervento edificatorio e qualsiasi intervento di recupero sul patrimonio edilizio esistente o effettuato per la riorganizzazione del territorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;*
- *siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente, con particolare riferimento alle zone del nucleo "Torrecchia" che si trovano all'interno di un impluvio e per le quali si dovrà eseguire un'attenta progettazione per il regolare deflusso e smaltimento delle acque meteoriche;*
- *per qualsiasi ulteriore intervento edificatorio e qualsiasi intervento di recupero sul patrimonio edilizio esistente o effettuato per la riorganizzazione del territorio il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi in posto, omogenei o costituiti da un unico litotipo, ed inoltre siano escluse tassativamente impostazioni fondazionali su terreni di riporto o su strati superficiali alterati o dalle caratteristiche meccaniche scadenti;*
- *sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento delle acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione delle acque nel terreno;*
- *nel nucleo denominato "Piano Rosso", sia progettato e realizzato un adeguato sistema fognario che tenga conto dell'alto rischio di inquinamento della falda idrica sottostante;*
- *la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;*





83 15 FEB. 2008

ly

Esprime parere negativo per tutte le zone dei nuclei abusivi che ricadono delle aree perimetrate dal geologo Ialongo nella Tavola 10 "Carta della pericolosità e vulnerabilità" dell'elaborato "Cartografia" come

- fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblici dell'ampiezza di 150 m ,
- fasce di protezione dei corsi d'acqua secondari, valutata dal geologo in 25 m.
- aree sottoposte a tutela per pericolo di esondazione;

VISTA la nota n. 29461 del 20.09.2006 con la quale il Comune di Cisterna di Latina (Lt) ha attestato che l'ambito di intervento del Programma Integrato in argomento non rientra tra le zone interessate dal giudizio negativo individuate nel parere sopra riportato reso dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile in merito alla citata Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi;

VISTA la nota n. 123620/06 del 05.09.2006 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area Usi Civici e Diritti Collettivi ha ritenuto, per quanto di competenza, che il progetto in argomento possa proseguire il suo iter amministrativo, con la prescrizione di procedere all'affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. 6/2005, qualora i terreni interessati dall'intervento dovessero risultare da atti definitivi gravati da uso civico;

VISTA la nota n. 391/453 del 13.06.2006, con la quale l'Azienda USL Latina - Dipartimento di Prevenzione, in merito al Piano in argomento, ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole di massima con le seguenti prescrizioni:

- *Le reti di distribuzione dell'acqua potabile dovranno essere realizzate con materiale validato per l'uso dal Ministero della Salute;*
- *Le reti di distribuzione dell'acqua potabile al fine di garantire la protezione termica dovranno essere poste ad una profondità non inferiore a m 0.80;*
- *Le reti di distribuzione dell'acqua potabile dovranno essere poste a debita distanza ed ad una quota superiore rispetto alle reti delle acque reflue e nei punti di incrocio tra le stesse dovranno essere predisposti appositi accorgimenti che impediscano alle eventuali perdite della rete fognante di raggiungere la condotta potabile sovrastante;*
- *Le diramazioni agli utenti siano dotate di apparecchiatura automatica atta ad impedire il ritorno dell'acqua già consegnata agli utenti;*

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti - ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.36/87 - all'esame dell'Area 2B.6, della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 206469 del 20.11.2007 allegata alla presente delibera quale parte integrante (allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato di Intervento, per la riqualificazione e recupero urbano in località L'Annunziata, sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni nella relazione stessa riportati;



83 15 FEB. 2008 *ly*



RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;
RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;
All'Unanimità

DELIBERA

Di approvare, ai sensi della L.R. 36/87, il Programma Integrato di Intervento, per la riqualificazione e recupero urbano in località L'Annunziata, in variante al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Cisterna di Latina (LT) con delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 04.08.2005, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nel parere dell'Area 2B.6 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 206469 del 20.11.2007, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'allegato A.

Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Sud 2B.6 nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati:

- tav. 1 inquadramento territoriale
- tav. 2 strumenti urbanistici vigenti
- tav. 3 planimetria catastale, regime proprietario, planimetria stato di fatto
- tav. 4 zonizzazione di progetto, planimetria aree da cedere
- tav. 5 planimetria generale di progetto, profili altimetrici post operam
- tav. 6 progetto del verde, standard urbanistici
- tav. 7 schema degli impianti a rete
- tav. 8 planovolumetrico
- tav. 9 documentazione fotografica
- tav. 10 relazione tecnico illustrativa, analisi economico finanziaria
- tav. 11 norme tecniche di attuazione
- tav. 12 schema di impegnativa di programma
- tav. 13 relazione geologica, analisi territoriale

La presente delibera sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

19 FEB. 2008





AREA 6 - Urbanistica e Beni Ambientali Sud

Prot. 206469

Roma, il 20 NOV. 2007

ALLEG. alla DELIB. N. 83
DEL 15 FEB. 2008

ALLEGATO A

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: D.C.C. n. 48 del 4.8.05 -L.R. 22/97 -

- Programma Integrato d'Intervento per la riqualificazione e recupero urbano in località "L'ANNUNZIATA"
- proponenti: Eurocostruzioni srl- Mari Ugo- Russo Miranda- Fiorillo Angiolina- Castellani Danila- Accocca Giuseppe- Trasolini Costruzioni srl- Castello Donato, Elio, Carlo, Enrico- BA.DA.RO. Costruzioni srl-


== Parere della Direzione ai sensi della LR 36/87==

Vista la nota n. 12302 del 1.6.07 con la quale il Comune di Cisterna di latina ha trasmesso gli atti e gli elaborati grafici relativi all'oggetto per l'esame ai sensi della L.R.22/97 e della L.R. 36/87 art. 4, nonché le successive note integrative n. 22445 del 7.7.06, n. 30362 del 28.9.06, n.31766 del 10.10.06, n. 13709 del 8.5.07;

Vista la nota interlocutoria di questa Direzione n. 171897 del 18.12.06;

Visto che la documentazione inviata e integrata è costituita dai seguenti atti:

1. copia deliberazione del C.C. 48 del 4.8.05 di adozione
2. progetto in variante al PRG:
 - tav. 1 inquadramento territoriale
 - tav. 2 strumenti urbanistici vigenti
 - tav. 3 planimetria catastale, regime proprietario, planimetria stato di fatto
 - tav. 4 zonizzazione di progetto, planimetria aree da cedere
 - tav. 5 planimetria generale di progetto, profili altimetrici post operam
 - tav. 6 progetto del verde, standard urbanistici
 - tav. 7 schema impianti a rete
 - tav. 8 planovolumetrico
 - tav. 9 documentazione fotografica
 - tav. 10 relazione tecnico illustrativa, analisi economico finanziaria
 - tav. 11 norme tecniche di attuazione
 - tav. 12 schema di impegnativa di programma
 - tav. 13 relazione geologica, analisi territoriale
3. documenti inerenti la eseguita pubblicazione:
 - avviso pubblicato albo pretorio

- 
- copia Gazzetta Uff. e dei quotidiani ove è stato pubblicato l'avviso
 - attestazione del Dirigente contenente la avvenuta pubblicazione di 30 g. del PPI
 - attestazione del Dirigente contenente la avvenuta affissione dei manifesti
4. osservazione pervenuta in seguito alla pubblicazione
 5. copia registro protocollo delle osservazioni
 6. copia delibera del C.C. n. 22 del 28.3.06 di controdeduzione alle osservazioni
 7. parere favorevole della Direzione Agricoltura, area Usi Civici prot. 123620/06 del 5.9.06
 8. parere favorevole della Direzione Regionale Ambiente, area Difesa del Suolo ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01 prot. 169273 del 9.10.06 con conferma delle prescrizioni già date con i precedenti nota n. 34461 del 26.09.01, determina n. 1307 del 18.12.02 e nota n. 82263 del 20.5.04.
 9. copia parere favorevole con prescrizioni della ASL Dipartimento Prevenzione prot. 391/453 del 13.6.06, ai sensi dell'art. 20 L.833/78.

RILEVATO che

Il Comune di Cisterna di Latina è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 893 del 9.3.76.

L'area oggetto di intervento della superficie di mq. 34.527 si inserisce in più ampi contesti compresi entro i perimetri del PPE C4, PPE C8 e della variante speciale di recupero ex LR 28/80 dei nuclei abusivi, questa ultima in itinere per la procedura di rito presso questo Assessorato regionale.

L'area in parola non risulta ricadere in ambiti vincolati ai sensi del D.Lgvo n. 42/00.

La proposta progettuale, principalmente si può riassumere nelle seguenti realizzazioni, per un totale di mc. 36.344 pari ad ulteriori 363 abitanti da inserire entro il PPE C4:

- un edificio di tre piani ad uso commerciale/direzionale
- un edificio di tre piani ad uso commerciale /residenziale
- tre edifici di cinque piani ad uso commerciale/residenziale
- un villino quadrifamiliare
- due villini bifamiliari

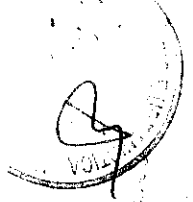
oltre a:

- razionalizzazione della viabilità
- realizzazione di verde pubblico attrezzato
- realizzazione di parcheggi
- realizzazione di urbanizzazione primaria e cessioni varie

Tale proposta, di fatto, in ambito del PPE C4, però, ritenendo residuali gli effetti in ambito di PPE C8 per la limitata entità della superficie, produce una riduzione della dotazione di standard dai circa mq. 21 per abitante, a circa mq. 18 (per inciso, si cancella l'area destinata ad asilo nido a vantaggio della prevista nuova edificazione).

L'Amministrazione ha considerato: *l'incremento della potenzialità edificatoria ed un contestuale moderato decremento delle quantità di aree a servizi rispetto agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, la soluzione progettuale proposta risponde all'obiettivo di riqualificazione della zona, essendo il maggior peso urbanistico controbilanciato da una ottimizzazione della localizzazione e dell'uso delle infrastrutture collettive, nonché dalla comprovata sostenibilità delle trasformazioni proposte attraverso l'impegno del privato alla cessione e alla realizzazione delle opere suddette;*

L'Amministrazione ha ritenuto:

- 
- che il programma in oggetto soddisfa i requisiti generali di funzionalità urbanistica di cui alla L.R. 22/97, permettendo il completamento della dotazione di servizi del piano particolareggiato vigente della zona C4, ed al tempo stesso definendo i rapporti con gli ambiti contermini interessati dal recupero del nucleo abitativo spontaneo di "l'Annunziata".
 - Sostanzialmente il programma porta a termine il completamento della dotazione di servizi della intera zona di intervento C4, attuando quegli interventi già disattesi per tutta la durata del piano particolareggiato originario (approvato ai sensi dell'art. 4 LR 36/87 con delibera di G.R. 1788/93)...
 - Che l'interesse pubblico oltre a trovare ragione nel processo di compiuta riqualificazione innescato direttamente sull'area di intervento nonché su quello indotto sulle aree contermini e sull'intera zona di intervento C4, è fondato su valutazioni attinenti le analisi delle plusvalenze derivanti dalle trasformazioni proposte e sulla convenienza pubblica garantita dall'attuazione del programma.

CONSIDERATO:

Dall'esame della proposta progettuale risultano però delle carenze di particolare rilievo che inficiano il procedimento come proposto; in particolare:

- A. Il ricorso alla L.R. 22 appare non suffragato da corretta applicazione stante che le aree interessate risultano totalmente libere da edificazione per le quali sia necessario il riuso o sia possibile il recupero urbano.
- B. Non è dimostrato "l'interesse pubblico" dell'intervento; semmai va rilevato che vengono diminuite le aree per standard, così come previste nel PPE vigente, ed aumentata l'edificazione in più vasta zona già sufficientemente antropizzata, senza l'introduzione nel progetto di alcun elemento di vitalità urbana avente interesse territoriale tale da migliorare le condizioni di vivibilità locale del brano urbano interessato; va inoltre precisato che la dichiarata realizzazione di aree previste a servizi rientra non già in una straordinarietà di intervento ma negli obblighi dalla legge posti a carico di qualsiasi realizzatore attuatore del piano esecutivo delle opere residenziali ivi compresa anche la contemporaneità dei tempi (imprenditore privato o Comune che sia).
- C. La maggiore volumetria prevista (mc 36.344) rispetto alle previsioni del PPE vigente per l'area non trova giustificazione né viene sufficientemente motivata dalla Amministrazione Comunale rispetto a quanto indicato dalla L.R. 72/75 circa il dimensionamento e lo sviluppo urbanistico da osservarsi negli strumenti di pianificazione da parte degli Enti locali; tale maggiore volumetria, inoltre, non appare compensata da benefici urbanistici (in termini di ulteriori servizi o miglioramento infrastrutturale o della qualità della vita) a carattere urbano più esteso o a servizio dei residenti nella zona (maggiore fruibilità o collegamento dell'area, dotazione di particolari strutture, ecc.) per cui l'intervento, così come proposto, sembra configurarsi ancor più come usuale variante al PRG tendente ad incrementare senza giustificazione l'edificazione residenziale privilegiando interventi privati su aree già destinate dallo strumento di pianificazione a servizi (standard).

Per quanto sopra esposto si renderà quindi necessario apportare alcune modifiche all'intervento come proposto al fine di ricondurne la percorribilità all'interno del procedimento della L.R. 36/87 nel rispetto dei principi seguenti:

- 4
- a) Dare giustificazione, da parte della Amministrazione Comunale, a mezzo di opportuni provvedimenti calmieratori sulle previsioni edificatorie del PRG, del maggior incremento di abitanti insediabili nell'area in argomento, con apposito provvedimento consiliare, anche successivamente alla definizione della presente proposta.
 - b) Provvedere, da parte del Comune, agli adempimenti di pubblicizzazione delle presenti proposte di modifica ed integrazione del piano trasmesso, ai sensi della L.R. 36/87 in qualità di variante al Piano Particolareggiato vigente, in luogo del ricorso alla L.R. 22/87 non attinente il presente procedimento, completando così l'iter amministrativo già iniziato con la delibera del C.C. n. 48 del 4.8.05 di approvazione della variante allo strumento particolareggiato (ed in variante al PRG) giacchè, per analogia, come tale procedimento la presente proposta può essere ritenuta avere valenza tecnico-amministrativa. In tale sede dovrà darsi atto anche della irrilevanza, qualora ritenuta tale, dell'incremento insediativo degli abitanti di nuova previsione sulla viabilità locale e limitrofa, nonché sugli spazi pubblici a parcheggio.
 - c) Provvedere alla integrazione di interventi edilizi che conferiscano alla proposta valenza e carattere di pubblico interesse e che, quindi, oltre all'usuale impegno del Proponente nel realizzare con convenzione sia gli edifici residenziali che le opere di urbanizzazione e gli standard di legge, integrino la proposta con realizzazioni di portata idonea e interesse pubblico per la cittadinanza ed in particolare per il quadrante urbano coinvolto nell'intervento, aggiungendo cioè al mero incremento di previsioni residenziali la coeva realizzazione di attrezzature di effettivo gradimento ed interesse diretto per gli abitanti.

A tale proposito:

- 1) Andrà prevista nell'area a "verde pubblico" la realizzazione di un intervento avente destinazione a "servizi pubblici" di dimensioni e portata proporzionali quanto meno alla maggior entità di previsioni residenziali di progetto (in maniera da compensare sotto tale profilo tale ulteriore carico urbanistico) che possa costituire un servizio particolare ed irripetibile almeno per l'intero bacino di utenti della zona interessata; a tale fine potrà essere presa in considerazione la realizzazione di una "struttura polivalente per il tempo libero" o una "struttura per specifiche attività sportive" o una "casa della musica (con anche cavea all'aperto per spettacoli di maggiore entità)" o altra struttura equivalente, dimensionata, secondo gli usuali canoni progettuali, sulla base di 450 abitanti/utenti (36.344:80) minimo.
- 2) In luogo dell'obbligatorio reperimento e cessione gratuita al Comune di mq. 2000 circa di area per servizi, area ora utilizzata per edificazione privata, sarà necessaria una ulteriore maggiore dotazione di attrezzature previste nelle aree per standard come in progetto, con particolari specificazioni e dotazioni qualificanti ed emergenti, fino alla concorrenza di quanto risultante deficitario nella proposta avanzata.
Tali ulteriori dotazioni potranno essere costituite anche da specifiche e qualificanti attrezzature finalizzate ad usi collettivi da

posizionarsi sulle aree già previste per standard o di proprietà pubblica, da determinarsi dalla Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento con il Proponente.

Per quanto attiene alle osservazioni controdedotte con delibera Consiliare n. 22 del 28.03.06 si concorda con quanto deciso dall'Amministrazione Comunale stessa.

Tutto ciò premesso e considerato

Con le prescrizioni di cui sopra e ferme quelle disposte dalla Direzione Regionale Ambiente e dalla ASL con le rispettive note sopra citate, si può esprimere

PARERE FAVOREVOLE

alla proposta di intervento in oggetto di cui alla delibera CC. 48/05 per le motivazioni espresse nei precedenti considerati.

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Daniela Iacovone

Bernardino Cinardi
Dirigente Area 6



A/A 29.10.07

