

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 28 dicembre 2022, n. 1243

Comune di Cisterna di Latina (Lt). Programma Integrato di Intervento, in variante allo strumento urbanistico vigente, per la "Riqualificazione dell'area ex Cinema Luiselli, Consorzio Agrario, spazio antistante la sede comunale". Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.2020 e precisazioni di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 07.11.2022. Approvazione con prescrizioni.

OGGETTO: Comune di Cisterna di Latina (Lt).
Programma Integrato di Intervento, in variante allo strumento urbanistico vigente, per la “Riqualificazione dell’area ex Cinema Luiselli, Consorzio Agrario, spazio antistante la sede comunale”.
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.2020 e precisazioni di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 07.11.2022.
Approvazione con prescrizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell’Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;
VISTO lo Statuto della Regione Lazio;
VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante “Norme per l’esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio” e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modificazioni;
VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;
VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;
VISTO il decreto del Presidente del Consiglio regionale del 12 novembre 2022, n. 33 con cui è stato sciolto il Consiglio regionale a seguito delle dimissioni del Presidente della Regione;
ATTESO che ai sensi dell’articolo 45, comma 6, dello Statuto regionale la Giunta dimissionaria resta in carica limitatamente all’ordinaria amministrazione, fino alla proclamazione del Presidente della Regione neoeletto;
PREMESSO che il Comune di Cisterna di Latina è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 893 del 09.03.1976;
VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.2020 con la quale è stato adottato il P.I. in oggetto in variante al P.R.G. vigente;
PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, risulta dalla Determinazione del Dirigente del Settore 3 Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina n. 477 del 01.07.2021;
VISTA la successiva Deliberazione consiliare n. 88 del 07.11.2022 con la quale l’Amministrazione comunale ha fornito le precisazioni richieste sullo stato originario della pianificazione che ha proposto di variare con l’intervento urbanistico in oggetto;
VISTA la determinazione n. G07302 del 12.06.2015 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti ha determinato “*di esprimere, ai sensi dell’art. 12 del D.lgs. 152/2006, provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS relativamente alla “Variante al Programma Integrato d’Intervento relativo alla riqualificazione dell’area comprendente gli edifici dismessi dell’ex cinema Luiselli, consorzio agrario e lo spazio antistante la nuova sede comunale” nel Comune di CISTERNA DI LATINA (LT), secondo le*

risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrante della presente determinazione" e con le prescrizioni di seguito riportate:

1) In relazione agli aspetti propriamente procedurali, considerato che nel R.P. e nei pareri richiamati è evidenziato il confronto tra il P.I.I. approvato e la variante in esame, nonché con il P.P.E. denominato "Il centro città", l'Autorità Procedente, nelle successive fasi procedurali di approvazione definitiva della variante al P.I.I. vigente, dovrà chiarire in dettaglio dal punto di vista normativo l'oggetto della variante al programma integrato approvato, in particolare in merito allo stato di fatto attuale delle aree (e a come risultano approvate nel P.I.I. vigente), nonché analizzare in dettaglio il rispetto degli standard urbanistici e la valutazione del carico insediativo/funzionale ed urbanistico della variante stessa. Nello specifico dovrà essere effettuato un approfondimento dei "...contenuti e dei criteri ordinatori del programma integrato proposto e le loro ricadute, in correlazione con scenari alternativi ipotizzabili, in particolare sulla mobilità sia pubblica che privata, al fine di poter esprimere, una reale valutazione sugli effetti dell' "intervento di variante" dal punto di vista urbanistico sulle componenti ambientali interessate";

2) Dovrà essere garantito il rispetto di tutte le norme previste dalla L.R. n.22/1997 e ss.mm.ii. sui Programmi Integrati d'Intervento;

3) In relazione alle dotazioni degli standard ex D.M. 1444/68, e in generale nelle zone da destinare ai servizi pubblici, sia garantita la dotazione minima prevista dal citato Decreto, assicurando altresì l'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione pubblica tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche, anche con riferimento a quanto indicato nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 art 16 comma 4 d-ter (lettera aggiunta dalla legge n.164 del 2014 art. 17 comma 1 lettera a). L'area a verde mancante dovrà essere preliminarmente individuata ed inserita all'interno della realizzazione del programma integrato;

4) In relazione al punto precedente siano approfondite, in relazione al dimensionamento del Piano, le tipologie più idonee di servizi pubblici nell'ambito dei suddetti standard da cedere ai sensi del D.M.1444/68, in modo da garantire il completamento e/o l'integrazione dei servizi pubblici già esistenti nel P.P.E. "Il Centro Città". Tali valutazioni e indicazioni dovranno riguardare anche le tipologie dei servizi privati derivanti dall'attuazione della variante;

5) In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;

6) In relazione alla dotazione di parcheggi pertinenziali siano rispettate le indicazioni date dalla normativa di settore di cui alla L.R. 33/99 e s.m.i.;

7) In relazione al sistema infrastrutturale, dovranno essere adottate soluzioni che tengano conto degli incrementi di flusso veicolari sia residenziali sia dovuti alla realizzazione di nuovi servizi pubblici, derivanti dall'attuazione della variante al P.I.I., anche al fine di non determinare aggravii sulla qualità dell'aria;

8) La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In particolare, i comparti residenziale e commerciale dovranno essere serviti oltre che dalla prevista rete fognaria anche da adeguato sistema di depurazione dei reflui che potrà essere costituito dall'allaccio ai depuratori comunali esistenti o dalla realizzazione di idoneo depuratore consortile. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica andrà verificata la possibilità dell'acquedotto di servire i nuovi abitanti previsti. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del d.lgs. 152 2006 s.m.i.);

- 9) *In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;*
- 10) *Al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 s.m.i. alle classi energetiche A+ ovvero A (cfr. L.R. n.6/2008). Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;*
- 11) *In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, all'interno degli ambienti abitativi si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Durante la fase di cantiere, il Comune dovrà autorizzare l'attività temporanea ed eventuali deroghe ai limiti normativi;*
- 12) *La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti. A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso;*
- 13) *Dovrà essere garantita la compatibilità con il Programma degli Interventi del Piano d'Ambito vigente, adottato dalla Conferenza dei Sindaci e dei Presidenti con atto n°11 del 07/08/2015 in corso di approvazione da parte dell'Autorità dell'Energia Elettrica, Il Gas ed i SII;*
- 14) *L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi (oltre quelle minime citate nel RP quali la realizzazione di un'isola ecologica);*
- 15) *Nella distribuzione di nuove attività commerciali sia assicurato il rispetto delle normative vigenti a tutela della salute e dell'igiene (valutando le emissioni in atmosfera, rumori molesti, ecc.) in relazione alle abitazioni;*
- 16) *In relazione al punto precedente, tutte le previste attività commerciali dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni e nulla/osta da parte degli Enti preposti;*
- 17) *Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;*
- 18) *Nelle successive fasi procedurali di approvazione del Piano dovranno essere approfonditi gli aspetti legati alle caratteristiche geologiche e idrogeologiche dell'area (art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/99);*
- 19) *Nelle aree destinate a verde pubblico, le quali svolgono un'importante funzione ambientale e ricreativa, dovranno essere previste opere e soluzioni che tendano a garantire le condizioni morfologiche e vegetazionali delle aree medesime. I criteri di progettazione di questi spazi verdi, oltre che le modalità di gestione, dovranno essere stabiliti nelle successive fasi procedurali di approvazione della variante. In ogni caso si dovrà dare il giusto rilievo alla progettazione del verde (aiuole, piante, siepi) che con l'arredo urbano progettato in continuità con quanto di migliore qualità stilistica oggi caratterizza il centro storico, deve essere un tutt'uno, esso stesso arredo e primo elemento caratterizzante del nuovo tessuto urbano;*
- 20) *Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità;*
- 21) *Sia assicurato che i nuovi edifici vengano progettati nel rispetto di architetture, elementi architettonici, materiale, sky line che maggiormente caratterizzano il centro storico della città,*

evitando soluzioni progettuali eccessivamente in distonia con l'architettura prettamente razionalista che caratterizza il centro storico della città;

22) Siano adottati opportuni accorgimenti in grado di ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;

23) Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.

VISTA la nota datata 20.07.2021 con la quale il Dirigente del Settore 3 Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina ha attestato che *“sull'area relativa allo specifico ambito d'indagine corrispondente ai terreni siti nel Comune di Cisterna di Latina, individuati presso l'Ufficio del Territorio di Latina, sez. catasto terreni, foglio n. 103 part.lle 205, 208, foglio 163 mappali 553, 732, non sussistono gravami di usi civici.”;*

VISTA la nota, acquisita al protocollo del Comune di Cisterna di Latina con n. 51241 del 17.12.2021, con la quale la ASL Latina Dipartimento di Prevenzione UOC Servizio Igiene e Sanità Pubblica ha espresso *“per quanto di specifica competenza ai sensi dell'art. 20 L. 833/78 parere favorevole alla variante urbanistica così come proposta”;*

VISTA la determinazione n. G07432 del 09.06.2022 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa Del Suolo ha espresso *“PARERE FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 per la Variante al Programma Integrato di Intervento relativo alla riqualificazione dell'area ex cinema Luiselli, consorzio agrario, spazio antistante la sede comunale di cui alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 30/09/2020 del comune di Cisterna di Latina, con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico:*

1. Dovranno essere rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate negli elaborati geologici redatti dal geol. Alessandro Carlomagno a corredo dell'istanza originaria.

2. Dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate della determinazione G06673/2015.

3. Le aree occupate dal Piano dovranno essere realizzate a invarianza idraulica in ottemperanza della D.G.R. n. 117 del 24/03/2020.

4. Il piano di posa delle fondazioni dovrà essere su litologie con caratteristiche geomeccaniche e sismiche omogenee, in ottemperanza della Circ. 769/1982.

5. In fase esecutiva per tutti gli interventi dovranno essere verificati gli spessori delle formazioni coinvolte e il livello della falda o delle falde, nel caso di circolazione su più livelli, al fine della fattibilità di interrati o seminterrati, se previsti.

6. Il materiale di risulta dagli scavi dovrà esser smaltito in ottemperanza della normativa vigente.

7. In fase esecutiva ed in ottemperanza delle NTC 2018 dovrà essere verificato il reale potenziale di liquefazione dei terreni.

8. Dovranno essere rispettate tutte le norme statali e regionali per le costruzioni in zona sismica.

9. Qualora si eseguano perforazioni oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Cisterna di Latina, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge..”;

VISTA la nota prot. n. 770832 del 04.08.2022 con la quale la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, rilevato che *“gli interventi previsti in progetto risultano ammissibili da un punto di vista paesaggistico in quanto conformi alla disciplina di tutela disposta nel PTPR approvato con DCR n. 5/2021”* ha espresso *“limitatamente agli aspetti paesaggistici, Parere Favorevole ai sensi dell'art.*

16 della Legge 1150/1942 e art. 55 delle Norme di PTPR approvato con DCR n. 5/2021, al “Programma Integrato di Intervento per la Riqualificazione dell’area ex Cinema Luiselli, Consorzio Agrario, spazio antistante la sede comunale” adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.2020, con le seguenti prescrizioni espresse da questa Direzione con nota prot. 677064 del 8.07.2022 e condivise dal Ministero della Cultura con nota prot. 9804/2022 (nst prot 743485/2022):

- resta fermo quanto disposto al comma 10 dell’art. 44 delle Norme di PTPR approvato in merito alla coloritura degli edifici;

- nel caso di eventuali ritrovamenti archeologici durante la fase esecutiva, se ne dovrà dare tempestiva comunicazione alle competenti amministrazioni al fine di una valutazione sulla compatibilità dei lavori in corso;

- le prescrizioni della presente proposta di parere e quelle delle altre amministrazioni competenti assumeranno, quando possibile, anche forma d’obbligo negli atti convenzionali che accompagneranno l’intervento;

e con le seguenti prescrizioni espresse dal Ministero della Cultura con propria nota prot 5387/2022- (nst. prot. 417935/2022) e confermate con nota prot. 9804/2022 (nst prot 743485/2022):

- i progetti definitivi dei fabbricati e delle sistemazioni esterne dovranno essere sottoposti alla preventiva autorizzazione paesaggistica in riferimento alle aree vincolate in cui ricadono;

- per quanto previsto dalla normativa vigente, si dovranno eventualmente effettuare le attività previste dall’art. 25 del D. Lgs 50/2016 (Verifica preventiva dell’interesse archeologico) i cui esiti saranno sottoposti alla Scrivente”;

La realizzazione degli interventi ricadenti anche parzialmente nell’area vincolata saranno oggetto di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del D. Lgs 42/2004, secondo le disposizioni della LR 8/2012 e del DPR 31/2017 laddove applicabili, integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica secondo le disposizioni della disciplina di tutela.

La formazione di questo Parere è stato oggetto del concerto con il Ministero della Cultura (MIC), come previsto dall’art. 55 comma 4 delle Norme del PTPR approvato con DCR 5/2021, con la trasmissione della proposta di parere avvenuta con nota iscritta al Registro Ufficiale della Regione Lazio n. 0677064 del 08.07.2022, inoltrata alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e alla Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e con la successiva nota di riscontro del MIC iscritta al Registro Ufficiale della Regione Lazio n. 0743485 del 28.07.2022.”;

VISTO il “Documento sulla ottemperanza alle prescrizioni VAS – Determinazione regionale n. G07302 del 12.06.2015” trasmesso, con nota acquisita al protocollo regionale con n. 789720 del 11.08.2022, dal Comune di Cisterna di Latina all’Autorità regionale competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica quale attestazione di ottemperanza dell’intervento in oggetto alle prescrizioni di cui alla citata Determinazione n. G07302/2015;

CONSIDERATO CHE gli atti relativi all’intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell’art. 4 della legge regionale n. 36/87, all’esame dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTA la relazione della sopra citata Area Urbanistica, Copianificazione, prot. n. 1295042 del 19.12.2022, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale è stato espresso “**PARERE FAVOREVOLE** al progetto di Programma Integrato di Intervento per la “Riqualificazione dell’area ex Cinema Luiselli, Consorzio Agrario, spazio antistante la sede comunale” in Variante allo strumento urbanistico vigente, secondo gli specifici indici, parametri e destinazioni d’uso del progetto medesimo, ai sensi dell’art. 4 della LR 22/97, adottato con D. C.C. n. 68 del 30.09.2020 e successiva presa d’atto e precisazione con D.C.C. n. 88 del 07.11.2022” con le prescrizioni nella relazione stessa riportate;

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 1295042 del 19.12.2022 dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e

Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega; RILEVATO che per la presente deliberazione ricorrono i caratteri della doverosità e indifferibilità, in quanto, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/1987, la mancata adozione entro i termini di legge di un provvedimento espresso conclusivo del procedimento, equivale a silenzio assenso.

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, il Programma Integrato di Intervento, in variante allo strumento urbanistico vigente, per la "Riqualificazione dell'area ex Cinema Luiselli, Consorzio Agrario, spazio antistante la sede comunale" adottato dal Comune di Cisterna di Latina con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.2020 e successive precisazioni di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 07.11.2022 per i motivi e le prescrizioni contenuti nella relazione prot. n. 1295042 del 19.12.2022, dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il Programma Integrato si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e conservati nella banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

- Tavola n. 0A Relazione Illustrativa, tabelle di verifica progettuali, tabelle di raffronto tra P.P.E. "Il Centro Città", P.I.I. 2006, Variante P.I.I. 2013 e Variante al P.I.I. di progetto, Cronoprogramma
- Tavola n. 0C Relazione Economico Finanziaria
- Tavola n. 1 Inquadramento Territoriale Urbanistico
- Tavola n. 2 Zonizzazione di Piano, Zonizzazione di Progetto
- Tavola n.3 Planimetria Stato di Fatto, Profili Ante Operam, Planivolumetrico, Planimetria di progetto, Profili Post Operam
- Tavola n. 4 Conteggi Analitici Verifiche D.M. 1444/68, L. 122/89, ex L.R. 33/99
- Tavola n. 5A Piante e Viste Prospettiche Intervento "A"
- Tavola n. 5B Prospetti e Sezioni Intervento "A"
- Tavola n. 6A Piante e Viste Intervento B
- Tavola n. 6B Prospetti e Sezioni Intervento "B"
- Tavola n. 7 Studio di inserimento Paesaggistico
- Tavola n. 8 Documentazione Fotografica

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:
Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo

A:
**Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la
Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica**
Ufficio di staff del Direttore
SEDE

Oggetto: Comune di Cisterna di Latina(LT) – Programma Integrato di Intervento per la
“Riqualificazione dell’area ex Cinema Luiselli, Consorzio Agrario, spazio antistante la
sede comunale” in Variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell’art. 4 della LR
22/97 adottato con D. C.C. n. 68 del 30.09.2020 e successiva presa d’atto e precisazione
con D. C. C. n. 88 del 07.11.2022
Proponente: GL.SI. Immobiliare S.r.l.
Parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale ex art. 5 c. 2 della LR
36/1987.

Si invia per il prosieguo dell’iter approvativo, ai sensi del combinato disposto dell’art. 4 della LR
22/197 e dell’art. 5 della LR 36/1987, il parere del settore tecnico e gli elaborati di cui si compone il
Programma Integrato digitalmente firmati, unitamente alla documentazione di seguito elencata:

Progetto:

- Tavola n. 0A Relazione Illustrativa, tabelle di verifica progettuali, tabelle di raffronto tra P.P.E. “Il
Centro Città”, P.I.I. 2006, Variante P.I.I. 2013 e Variante al P.I.I. di progetto,
Cronoprogramma
- Tavola n. 0C Relazione Economico Finanziaria
- Tavola n. 1 Inquadramento Territoriale Urbanistico
- Tavola n. 2 Zonizzazione di Piano, Zonizzazione di Progetto
- Tavola n.3 Planimetria Stato di Fatto, Profili Ante Operam, Planivolumetrico, Planimetria di
progetto, Profili Post Operam
- Tavola n. 4 Conteggi Analitici Verifiche D.M. 1444/68, L. 122/89, ex L.R. 33/99
- Tavola n. 5A Piante e Viste Prospettiche Intervento “A”
- Tavola n. 5B Prospetti e Sezioni Intervento “A”
- Tavola n. 6A Piante e Viste Intervento B
- Tavola n. 6B Prospetti e Sezioni Intervento “B”
- Tavola n. 7 Studio di inserimento Paesaggistico
- Tavola n. 8 Documentazione Fotografica

Documenti

- nota prot. 955720 del 03.10.2022: *richiesta di chiarimenti*
- nota prot. 1044696 del 24.10.2022: *riscontro ai chiarimenti richiesti -Comune di Cisterna di
Latina*



- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.2020
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 07.11.2022
- Atti inerenti alla Verifica di assoggettabilità a VAS:
 - Determinazione n. G07302 del 12.06.2015- *Provvedimento di esclusione di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D. Lgs 152/2006*;
 - Determinazione Dirigenziale - *Comune di Cisterna di Latina* n. 477/2021
 - documento di ottemperanza delle prescrizioni VAS di cui alla Det. reg.le n. G07302/2015 trasmesso dal Comune di Cisterna di Latina con nota prot 789720/2022
- l'attestazione inesistenza di gravame di usi civici ai sensi dell'art. 3 della LR 1/1986 resa in data 20.07.2021 dal Comune di Cisterna di Latina;
- nota prot. 0975789 del 26.11.2021 – *Comune di Cisterna di Latina*
- pareri acquisiti:
 - parere dell'art.89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999 - *Determinazione n. G07432 del 09.06.2022*
 - parere ai sensi dell'art.20 f) della legge 833/1978 dalla *ASL Latina- Dip di Prevenzione UOC Servizio Igiene e Sanità Pubblica* - R.U.0109518.17-12-2021;
 - parere paesaggistico favorevole con prescrizioni reso ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942 previo concerto ai sensi dell'art.55 co.4 delle Norme del PTPR

Il Funzionario
Arch. Federica Merletti



La Dirigente *ad Interim*
Arch. Maria Luisa Salvatori





DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:
Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo

(DB 16525 – rif prot. 793281/2022)

Oggetto: Comune di Cisterna di Latina(LT) – Programma Integrato di Intervento per la “Riqualficazione dell’area ex Cinema Luiselli, Consorzio Agrario, spazio antistante la sede comunale” in Variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell’art. 4 della LR 22/97 adottato con D. C.C. n. 68 del 30.09.2020 e successiva presa d’atto e precisazione con D. C. C. n. 88 del 07.11.2022

Proponente: GL.SI. Immobiliare S.r.l.

Parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale ex art. 5 c. 2 della LR 36/1987.

Relazione istruttoria e parere

Con nota iscritta al Registro ufficiale della Regione Lazio al n. 793281 del 12.08.2022, l’Ufficio di Staff del Direttore, Coordinamento urbanistico e Conferenze di Servizi ha:

- comunicato che con nota prot. 30028 del 21.07.2021, acquisita al protocollo regionale in pari data al n. 632089 ha presentato istanza di approvazione della Variante in oggetto, successivamente integrata con note prot. Regione n. 975789 del 26.11.2021, n. 161544 del 17.02.2022, n. 761140 del 02.08.2022, n. 788513 n. 788598 e n. 789720 del 10.08.2022, n. 791205 del 11.08.2022.
- trasmesso a questa Area la relativa documentazione per il seguito di competenza.

Con nota iscritta al Registro Ufficiale della Regione Lazio al n. 955720 del 03.10.2022 questa Area ha inoltrato al Comune di Cisterna di Latina una richiesta di chiarimenti, ai sensi dell’art. 66 ter della LR 38/1999, al fine del completamento dell’istruttoria tecnica sul Programma Integrato di Intervento (PrInt) in oggetto indicato, riferite a:

- “necessità di chiarire lo stato originario della pianificazione che con il PrInt in oggetto si propone di variare. In particolare, si ritiene necessario chiarire se lo stato “ante operam” sia da riferire al PPE denominato “Il centro città”, approvato con D. C.C. n. 67 del 24.10.2006, ovvero al PrInt “originario” approvato con D.C.C. n. 82 del 10.12.2004. Ciò in considerazione del fatto che nella D. C.C. n. 68 del 30.09.2020, di adozione del PrInt in oggetto, si fa riferimento alla adozione della “variante all’originario Programma Integrato di Intervento approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 10.12.2004”;
- in relazione alla cessione di aree pubbliche a standard di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/1968 dovrà essere chiarita la quantificazione, il reperimento e le modalità di cessione delle aree pubbliche a standard”;

Con nota del Dirigente del Settore 3 – Urbanistica e LL PP prot. 54036 del 21.10.2022 iscritta al Registro Ufficiale della Regione Lazio al n. 1044696 del 24.10.2022 il Comune di Cisterna di Latina ha fornito riscontro ai chiarimenti richiesti.

Con nota prot. 58711 del 16.11.2022 iscritta al Registro Ufficiale della Regione Lazio al n. 1150534 del 16.11.2022, il Comune di Cisterna di Latina ha trasmesso la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 07.11.2022 ad oggetto: “Programma Integrato di Intervento relativo alla riqualficazione dell’area ex Cinema Luiselli, Consorzio Agrario, spazio antistante la sede comunale- Presa d’atto”



Visto:

- la Legge n. 1150 del 17.08.1942;
- la LR n. 22 del 26.06.1997;
- la LR n. 36 del 02.07.1987;
- il D.M n. 1444 del 02.04.1968
- i documenti amministrativi allegati alla istanza:
 - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.2020
 - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 07.11.2022
- gli elaborati di progetto adottati con D.C.C. n. 68 del 30.09.2020 (*prot. comune n. 2294 del 05.06.2020*)
 - Tavola 0A - Relazione illustrativa
 - Tavola 0C – Relazione economico finanziaria
 - Tavola 1 – Inquadramento territoriale e urbanistico
 - Tavola 2 – Zonizzazione di piano e zonizzazione di progetto
 - Tavola 3 – Planimetria dello stato di fatto, profili ante operam, planivolumetrico, planimetria di progetto e profili post operam
 - Tavola 4 – Conteggi analitici e verifiche
 - Tavola 5a - Piante e viste dell'intervento A
 - Tavola 5b - Prospetti e sezioni dell'intervento A
 - Tavola 6a - Piante e viste dell'intervento B
 - Tavola 6b - Prospetti e sezioni dell'intervento B
 - Tavola 7 - SIP
 - Tavola 8 - Documentazione fotografica
- gli atti inerenti alla Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006:
 - la Determinazione n. G07302 del 12.06.2015 – *Provvedimento di esclusione di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D. Lgs 152/2006 relativa alla “Variante al Programma Integrato d'intervento relativo alla riqualificazione dell'area comprendente gli edifici dismessi dell'ex cinema Luiselli, consorzio agrario e lo spazio antistante la nuova sede comunale” Comune di Cisterna di Latina*” pubblicata sul BURL n. 49 del 18.06.2015;
 - la determinazione dirigenziale n. 477 del 0.07.2021 nella quale è dichiarato che la Variante adottata con D. C.C. n. 68/2020 “*ha recepito le prescrizioni imposte dal “Provvedimento di esclusione di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (...) di cui alla Determinazione 12.06.2015, n. G07302, emesso a seguito dell'avvenuto espletamento sulla Variante delle propedeutiche procedure di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;*
 - il documento di ottemperanza delle prescrizioni VAS di cui alla Det. reg.le n. G07302/2015 trasmesso dal Comune di Cisterna di Latina con nota acquisita al protocollo regionale in data 11.08.2022 al n. 789720;
 - la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 88/2022 con la quale, fra l'altro, è stato preso atto del Provvedimento di esclusione di assoggettabilità a VAS di cui alla Det. n. G07302 del 12.06.2015;
- l'attestazione resa in data 20.07.2021 dal Comune di Cisterna di Latina ai sensi dell'art. 3 della LR 1/1986 sulla inesistenza di gravame di usi civici sulla intera superficie del “*Programma Integrato di Intervento relativo alla riqualificazione dell'area ex cinema Luiselli, consorzio agrario, spazio antistante la sede comunale*”, distinta in Catasto al foglio n. 103 part.lla 205, 208 foglio 163 mappali 553, 732;
- i pareri acquisiti:
 - parere favorevole con prescrizioni (*che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico*) in merito agli aspetti geomorfologici e



vegetazionali, reso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999 dell'Area Tutela del Territorio, della *Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo* della Regione Lazio con Determinazione n. G07432 del 09.06.2022

- parere favorevole in merito agli aspetti igienico sanitari, reso ai sensi dell'art.20 f) della legge 833/1978 dalla *ASL Latina- Dip di Prevenzione UOC Servizio Igiene e Sanità Pubblica* - R.U.0109518.17-12-2021;
- il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni reso ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942 previo concerto ai sensi dell'art.55 co.4 delle Norme del PTPR approvato con DCR 5/2021 della *Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Area urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo*, della, prot. 0770832 del 04.08.2022

Premesso:

Il Programma Integrato di Intervento (PrInt) in oggetto riguarda due distinte aree localizzate nel centro della città di Cisterna di Latina. In particolare, una di esse -denominata *ex cinema Luiselli e consorzio agrario*- è interna all'*insediamento urbano storico*, come perimetrato nel PTPR approvato, l'altra -denominata *spazio antistante la sede comunale*- poco distante dalla prima, è direttamente adiacente al centro storico perimetrato ma esterna ad esso.

Il progetto è stato presentato come Variante di un precedente *Programma Integrato di Intervento (PrInt) in Variante al PRG vigente* per il quale, con Deliberazione n. 82 del 10.12.2004 (BURL n. 26 del 20.09.2005) il Consiglio Comunale prese atto dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'art. 4, c. 3 della LR 36/1987. Successivamente all'approvazione fu sottoscritta, in data 04/08/2006, la convenzione tra il comune di Cisterna di Latina e la soc. proponente GISI Immobiliare S.r.l e, in esito al rilascio di permesso di costruire n. 114 del 26.10.2006, fu dato inizio ai lavori.

A causa della mancata realizzazione del progetto, pur essendo stata avviata la trasformazione dell'area con esecuzione degli scavi di cantiere - ad oggi in stato di abbandono, causa di evidente condizioni di degrado urbano-, il comune di Cisterna di Latina, con successivi atti, ha dapprima contestato l'inadempimento della società ed espresso la volontà di procedere alla risoluzione contrattuale della convenzione sottoscritta, disponendo la revoca del permesso di costruire, successivamente, in esito alla presentazione di proposta di variante al PrInt, ha disposto, nel 2014, di riavviare il procedimento di approvazione definitiva ed attivare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Il PrInt in oggetto, è stato, pertanto riproposto quale intervento di riqualificazione complessiva di uno stralcio del tessuto urbano che versa ormai in condizioni di degrado a causa dello stato di fatto in cui si trovano le aree, con scavi realizzati e cantieri abbandonati, come sopra accennato.

Procedura adottata

Con deliberazione n. 68 del 30.09.2020 il Consiglio Comunale di Cisterna di Latina ha:

- adottato la "*Variante al Programma Integrato d'intervento relativo alla riqualificazione dell'area comprendente gli edifici dismessi dell'ex cinema Luiselli, Consorzio Agrario e lo spazio antistante la nuova sede comunale*" costituita dagli elaborati trasmessi dalla G.I.S.I. IMMOBILIARE S.r.l con prot. n. 22994 del 05.06.2020
- stabilito che *il Soggetto proponente nell'attuazione dell'intervento [...] del presente deliberato si dovrà attenere:*
 - al "*Regolamento Comunale per la determinazione e modalità di calcolo del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o cambio di destinazione d'uso*" approvato con deliberazione di C.C. n.78 del 25.10.2018;



- al “Regolamento per l'esecuzione e la vigilanza delle opere di urbanizzazione eseguite in regime di convenzione a scomputo del contributo di costruzione” approvato con deliberazione di C.C. n. 23 del 22.03.2019;
- agli “Schemi di convenzione urbanistica relativi ad interventi conformi ai vigenti strumenti urbanistici attuativi ed a programmi urbanistici attuativi in variante al Piano Regolatore Generale” approvati con deliberazione di C.C. n. 24 del 22.03.2019 (ovvero gli schemi di impegnativa di programma);

Con Determinazione Dirigenziale n. 477 del 1.10.2021 il comune di Cisterna di Latina, in relazione al progetto di *“Variante al programma integrato d'intervento relativo alla riqualificazione dell'area comprendente gli edifici dismessi dell'ex cinema Luiselli, Consorzio Agrario e lo spazio antistante la nuova sede comunale”* prot. 22994 del 05.06.2020 adottata con DCC n. 68/2020 ha:

- dato atto del mancato pervenimento di osservazioni/opposizioni a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati
- dato atto in premessa *“che la Variante al programma integrato d'intervento relativo alla riqualificazione dell'area comprendente gli edifici dismessi dell'ex cinema Luiselli, Consorzio Agrario e lo spazio antistante la nuova sede comunale” oggetto del presente provvedimento ha recepito le prescrizioni imposte dal “Provvedimento di esclusione di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (...)” della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti della Regione Lazio di cui alla Determinazione 12.06.2015, n. G07302, pubblicato sul BURL n. 49 del 18.06.2015 emesso a seguito dell'avvenuto espletamento sulla Variante delle propedeutiche procedure di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;*
- determinato di trasmettere la Variante in argomento *“alla Regione Lazio al fine di pervenire alla definizione e all' approvazione del programma così come previsto dall'art. 4 della L.R. 22/1997 applicandosi l'art. 5 della L.R. 36/1987 e s.m.i.”*

Con nota del Dirigente del Settore 3 Urbanistica prot. Regione n. 0975789 del 26.11.2021 il Comune ha, fra l'altro, specificato il riferimento normativo in base al quale è stata richiesta l'approvazione regionale, riferito al combinato disposto dell'art. 4 della LR 22/1997 e art. 5 della LR 36/87, applicabile ai Programmi integrati in Variante al PRG vigente.

Con deliberazione n. 88 del 07.11.2022 il Consiglio Comunale di Cisterna di Latina ha preso atto:

- *del “Provvedimento di esclusione di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. [...] della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti della Regione Lazio di cui alla Determinazione n. G07302 del 12.06.2015, pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 18.06.2015*
- *che con determinazione n. 477 del 01.07.2021 del Dirigente del Settore 3 del Comune di Cisterna di Latina si è preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati relativi alla “Variante al programma integrato d'intervento relativo alla riqualificazione dell'area comprendente gli edifici dismessi dell'ex cinema Luiselli, Consorzio Agrario e lo spazio antistante la nuova sede comunale” adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.2020 non sono state presentate osservazioni/opposizioni;*
- *della relazione del Dirigente del Settore 3 Urbanistica e Lavori Pubblici prot. n. 54036 del 21.10.2022 in riscontro alla richiesta di chiarimenti pervenuta dalla Direzione Regionale per le politiche abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata delle Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo con nota prot. n. U.0955720 del 03.10.2022;*



- che la “*Variante al programma integrato d’intervento relativo alla riqualificazione dell’area comprendente gli edifici dismessi dell’ex cinema Luiselli, Consorzio Agrario e lo spazio antistante la nuova sede comunale*” adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.2020 ricade all’interno del P.P.E. “*Centro della Città*” approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 24.10.2006 così come riportato negli elaborati progettuali presentati dalla G.I.S.I. IMMOBILIARE S.r.l. con prot. n. 22994 del 05.06.2020 e ne costituisce variante.

ASPETTI URBANSTICI

Previsione del PRG e del PPE Centro della Città.

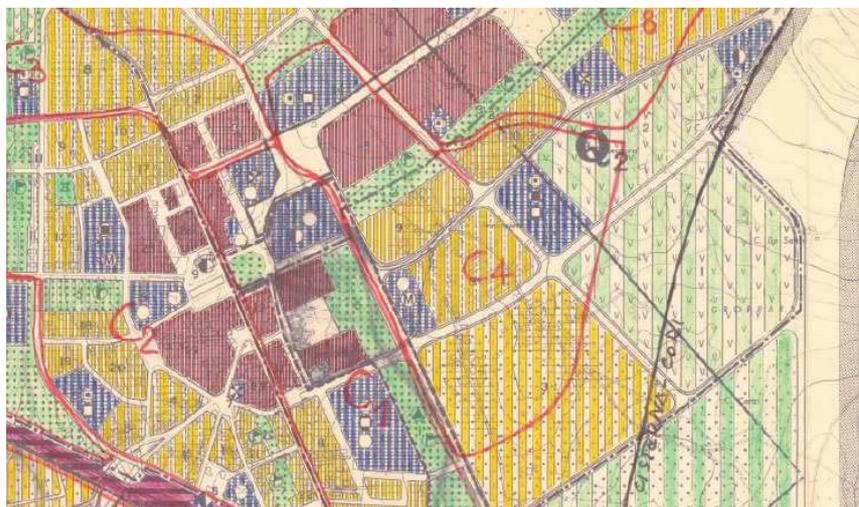
Le due aree oggetto del PrInt sono identificate in progetto come:

- Intervento A: area ex cinema Luiselli, consorzio agrario
- Intervento B: spazio antistante la sede comunale.

Le aree dell’Intervento A, di estensione complessiva pari a 2.134,00 mq, sono in parte di proprietà comunale (strada comunale – via Goldoni e p.lla 208 del fg. 106, per complessivi 770,00 mq) ed in parte di proprietà della soc. GISI, proponente dell’intervento (p.lle 205 e 1836 del fg 106, per complessivi 1.364 mq).

Le aree dell’Intervento B, di estensione complessiva pari a 5.509,00 mq, sono interamente di proprietà del comune di Cisterna di Latina.

Il Comune di Cisterna di Latina è dotato di PRG approvato con DGR n. 893 del 09.03.1976. Il PRG approvato con DGR 893/1976 classifica entrambe le aree oggetto di intervento in “Zona d’intervento C1: *Zona di conservazione, risanamento e parziale ristrutturazione*” da sottoporre a piano particolareggiato di iniziativa comunale, densità territoriale non superiore a 100 ab/ha.



Stralcio PRG (appr. con DGR n. 893/1976)

Nel PrInt “originario” approvato nel 2004, per quanto dichiarato nell’elaborato “*Tav. 04 Relaz. Illustrativa, Tabelle di raffronto [...]*”, le due aree furono classificate in:

- Intervento A: per la realizzazione di :



- destinazione commerciale	6.268,15 mc
- destinazioni direzionale privato	3.458,15 mc
- destinazione servizi pubblici e teatro	16.351,86 mc
- destinazione residenziale	3.258,27 mc
	TOT 29.336,55 mc
- parcheggi privati per	1.714,12 mq
- parcheggi pubblici per	115,52 mq
• Intervento B: per la realizzazione di:	
- destinazione commerciale per	9.349,65 mc
- destinazione direzionale pubblico per	7.630,94 mc
	TOT 16.980,59 mc
- parcheggi privati per	7.845,62 mq
- parcheggi pubblici per	1.515,42mq

Successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 24.10.2006 (BURL n. 34 del 09.12.2006, s.o. n. 5) è stato approvato il PPE "Il Centro della Città" riguardante le zone di intervento C1, C2, C3 e C7 del PRG vigente.

Nel PPE "Il centro della città", come riportato alla Tav 2 – zonizzazione di piano, zonizzazione di progetto, le aree oggetto del presente intervento sono state classificate in:

- Intervento A: in zona "Aree per servizi privati e generali " (art. 14 delle NTA di PPE)
- Intervento B: in zona "aree per attrezzature di interesse comune" (art. 16 delle NTA di PPE)

Nella Tav. 0A- *Relazione Illustrativa, Tabelle di verifica progettuale. Tabelle di raffronto [...]* del PrInt in esame è riportata una "analisi tra previsioni PPE "il centro città" e previsioni di progetto", con i seguenti parametri:

PPE "Il Centro Città"	Variante proposta
Intervento A art 14 NTA di PPE	Intervento A
Mq 2.134,00 (sup. lotto) x 2,5 (i.f.) = 5.335 mc destinati a volumetria commerciale / servizi privati e generali di cui:	Mq 2.134 x 12,39 mc/mq = 26.432,72 mc di cui:
Mc 1.067,00 resid (max20% di 5.335)	Mc 19.265,00 resid
Mc 4.268,00 comm (80% di 5.335)	Mc 7.167,32 comm
Intervento B art 16 NTA di PPE	Intervento B
Mc 10.470,00 servizi pubbl /teatro	Mc 16.551,28 di cui
	Mc 4.457,52 servizi pubbl
	Mc 12.053,76 parch pubblici

Per il presente PrInt, come specificato nella nota prot. Comune 047804 del 25.11.2021 acquisita al registro ufficiale della Regione Lazio al n. 975789 del 26/11/2021, e come preso atto nella

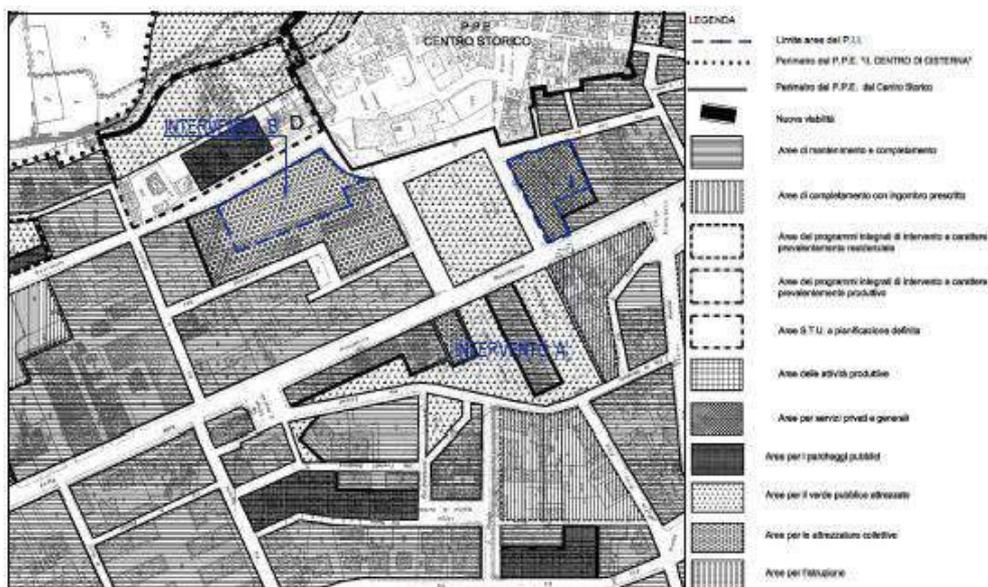


deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 07.11.2022 è stata richiesta approvazione in Variante al PRG ai sensi del combinato disposto dell'art 4 della LR 22/1997 e art. 5 della LR 36/1987.

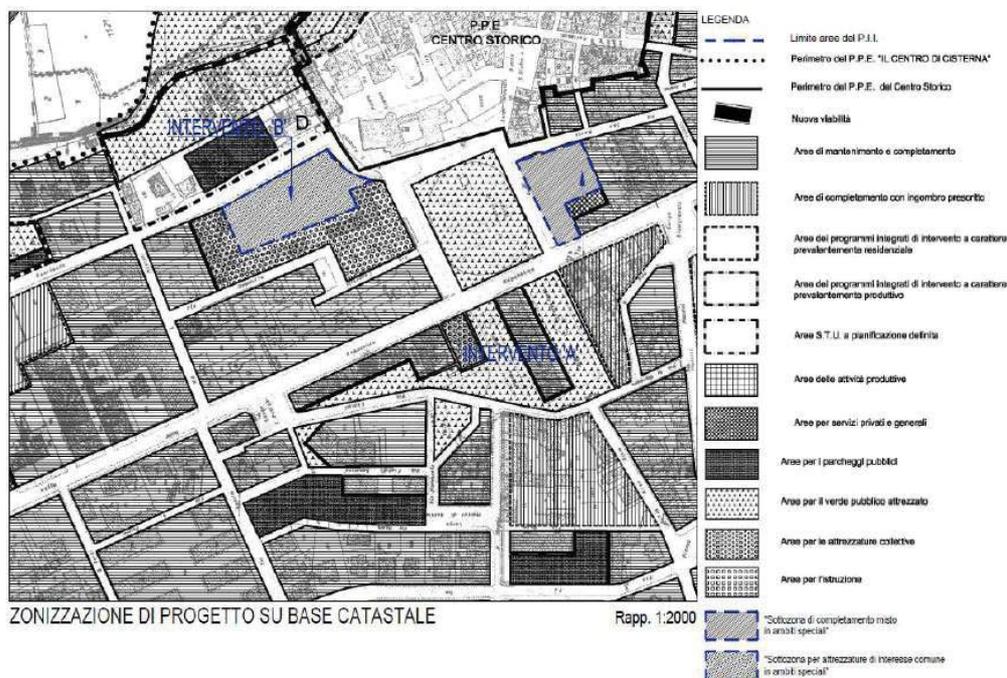
La riformulazione progettuale prevede nel PrInt in oggetto la riclassificazione delle aree oggetto d'intervento in:

- **Intervento A:** in "sottozona di completamento misto in ambiti speciali" per la realizzazione di :
 - destinazione commerciale per 7.167,32 mc (*Sul commerciale: 1666,82 mq*)
 - destinazione residenziale per 19.265,72 mc
 - TOT 26.433,04 mc**
 - parcheggi privati per 2.662,07 mq

- **Intervento B:** in "sottozona per attrezzature di interesse comune in ambiti speciali" per la realizzazione di:
 - destinazione servizi pubblici e teatro 4.457,52 mc
 - parcheggi pubblici per 12.053,76 mc
 - TOT 16.511,28 mc**



Inquadramento area d'intervento su stralcio PPE Il centro città



Standard aree pubbliche ex DM 1444/1968

Riguardo alla cessione di aree pubbliche a standard ex artt 3 e 5 del DM 1444/1968, nell'elaborato Tav.0A – *relazione illustrativa* è riportato: “per quanto concerne l'art. 3 gli standard vengono sopperiti dalla realizzazione dell'intervento “B” mentre per l'art. 5 non c'è aumento di spazi pubblici rispetto a quanto previsto dal P.P.E. Vigente già computati nel piano. (vd. *Relazione illustrativa P.P.E. “Il Centro Città” – “Tab. A: dati relativi ai P.P.E. C1, C2, C3 e C7 – situazione attuale”*)

A riscontro di specifica richiesta di chiarimenti formulata da questo Ufficio con nota prot. 955720 del 03.10.2022, il Comune di Cisterna di Latina, con nota del Dirigente del Settore 3 Urbanistica e LL PP prot. 54036 del 21.10.2022 iscritta al Registro Ufficiale della Regione Lazio in data 24.10.2022 al n. 1044696, ha dichiarato: “Il Programma Integrato di Intervento in oggetto, adottato con *Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68/2020* [...] ricade all'interno del PPE “Centro della Città” approvato con *Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 24.10.2006* che racchiude al suo interno le zone territoriali omogenee B del centro città di Cisterna di Latina così come definite dall'art. 2 del D.I. n. 1444 del 02.04.1968 e ne costituisce variante. Tale PPE rispetto ai 13.419 abitanti insediati presenta aree destinate a standard urbanistici di cui al D.I. 1444/68 pari a 276.712 mq con un rapporto di 20,62 mq/ab [...] ovvero aree a standard in eccedenza pari a 35.170 mq che, considerando un rapporto standard di 18,00 (anziché il rapporto minimo di 9,00 mq/ab contemplato per le zone B di completamento), consente l'insediamento di 1.954 nuovi abitanti.”

Nella suddetta nota è inoltre riportato il calcolo del fabbisogno di aree a standard generato dalle cubature consentite nell'area dell'Intervento A dal PPE “Centro della Città”, pari ad un totale complessivo di 604,72 mq -di cui 117,00 mq per le cubature residenziali (1.067,00 mc corrispondenti a 13 abitanti virtuali) e 487,78 mq per le cubature non residenziali (4.268 mc corrispondenti a 1.219,43 mq di SuL)- reperite all'interno del PPE, ed il fabbisogno di standard ex DM 1444/68 derivante dalla Variante proposta per l'Intervento A, per un totale complessivo pari a 2.831,73 mq,



di cui 2.165 mq per le cubature residenziali (19.265 mc corrispondenti a 241 abitanti virtuali) e 666,73 mq per le cubature non residenziali (pari a 1.666,82 mq SuL)

Conseguentemente, è riportato:

- | | |
|--|-------------|
| - Standard già previsti nel PPE “Centro Città” per l’intervento A: | 604,78 mq |
| - Standard derivanti dal Programma Integrato di intervento | 2.831,73 mq |
| - Differenza Standard: | 2.226,75 mq |

Pertanto:

35.170,00 mq (Standard in eccedenza ai minimi previsti nel PPE) – 2.226,75 mq (incremento di fabbisogno di standard derivante dal PrInt in variante) = 32.943,25 mq (standard in esubero nel PPE rispetto ai minimi imposti dal DM).

Nella medesima nota è inoltre specificato “Comunque, l’Amministrazione comunale, perseguendo l’obiettivo di offrire un elevato livello quali/quantitativo di standard pubblici alla città, procederà con la monetizzazione del fabbisogno aggiuntivo di standard dovuto per la variante urbanistica al PPE il Centro della Città determinata dal Programma Integrato di Intervento. Tale monetizzazione è regolata dal Comune di Cisterna di Latina con la Deliberazione di C.C. n. 80/2018 [...] e con la Deliberazione di C.C. n. 99/2009 [...].

Per quanto sopra esposto:

La procedura adottata appare ammissibile dal punto di vista urbanistico con le prescrizioni riportate nelle conclusioni del presente parere

Aspetti paesaggistici

Le valutazioni paesaggistiche sono state sottoposte all’attenzione del MIC per il previsto concerto ai sensi dell’art.55 co.4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021 a seguito del quale è stato reso il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni ai sensi dell’art.16 della Legge 1150/1942 con nota di questa Direzione prot. n. 0770832 del 04.08.2022.

L’intervento è risultato ammissibile dal punto di vista paesaggistico come riportato nel citato parere con le prescrizioni riportate nelle conclusioni del presente parere.

Aspetti geologici e vegetazionali.

Sono confermate le prescrizioni del parere reso ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999 dall’Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio, con Determinazione n. G07432 del 09.06.2022, come riportato nelle conclusioni del presente parere.

Aspetti ambientali.

Si prende atto della determinazione di esclusione dalla VAS espressa dell’autorità regionale competente con Determinazione n. G07302 del 12.06.2015- di cui sono fatte salve le prescrizioni- e dei successivi atti di recepimento in premessa riportati: DD n. 68/2020, documento di ottemperanza prot. 789720/2022, D. C.C. n. 88/2022.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, si ritiene che il *Programma Integrato di Intervento relativo alla riqualificazione dell’area ex cinema Luiselli, consorzio agrario, spazio antistante la sede comunale*” in Variante al PRG vigente sia ammissibile, sia dal punto di vista paesaggistico, ai sensi dell’art.16 della Legge 1150/1942, sia dal punto di vista urbanistico ai sensi dell’art. 4 della LR 22/1997 e art. 5 della LR 36/87, con le seguenti prescrizioni:



- siano rispettate le prescrizioni imposte nel provvedimento di esclusione di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D. Lgs 152/2006 reso con Determinazione n. G07302 del 12.06.2015 pubblicata sul BURL n. 49 del 18.06.2015;
- siano rispettate le prescrizioni del parere reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999 dall'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio, con Determinazione n. G07432 del 09.06.2022:
 1. *Dovranno essere rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate negli elaborati geologici redatti dal geol. Alessandro Carlomagno a corredo dell'istanza originaria.*
 2. *Dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate della determinazione G06673/2015.*
 3. *Le aree occupate dal Piano dovranno essere realizzate a invarianza idraulica in ottemperanza della D.G.R. n. 117 del 24/03/2020.*
 4. *Il piano di posa delle fondazioni dovrà essere su litologie con caratteristiche geomeccaniche e sismiche omogenee, in ottemperanza della Circ. 769/1982.*
 5. *In fase esecutiva per tutti gli interventi dovranno essere verificati gli spessori delle formazioni coinvolte e il livello della falda o delle falde, nel caso di circolazione su più livelli, al fine della fattibilità di interrati o seminterrati, se previsti.*
 6. *Il materiale di risulta dagli scavi dovrà esser smaltito in ottemperanza della normativa vigente;*
 7. *In fase esecutiva ed in ottemperanza delle NTC 2018 dovrà essere verificato il reale potenziale di liquefazione dei terreni.*
 8. *Dovranno essere rispettate tutte le norme statali e regionali per le costruzioni in zona sismica.*
 9. *Qualora si eseguano perforazioni oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Cisterna di Latina, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge.*
- siano rispettate le prescrizioni del parere paesaggistico reso ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942 previo concerto ai sensi dell'art.55 co.4 delle Norme del PTPR approvato con DCR 5/2021 dell'Area urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, della Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, prot. 0770832 del 04.08.2022:
 - *resta fermo quanto disposto al comma 10 dell'art. 44 delle Norme di PTPR approvato in merito alla coloritura degli edifici;*
 - *nel caso di eventuali ritrovamenti archeologici durante la fase esecutiva, se ne dovrà dare tempestiva comunicazione alle competenti amministrazioni al fine di una valutazione sulla compatibilità dei lavori in corso;*
 - *le prescrizioni della presente proposta di parere e quelle delle altre amministrazioni competenti assumeranno, quando possibile, anche forma d'obbligo negli atti convenzionali che accompagneranno l'intervento;*
 - *i progetti definitivi dei fabbricati e delle sistemazioni esterne dovranno essere sottoposti alla preventiva autorizzazione paesaggistica in riferimento alle aree vincolate in cui ricadono;*
 - *per quanto previsto dalla normativa vigente, si dovranno eventualmente effettuare le attività previste dall'art. 25 del D. Lgs 50/2016 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico) i cui esiti saranno sottoposti alla Scrivente)”*



- La realizzazione degli interventi ricadenti anche parzialmente nell'area vincolata saranno oggetto di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs 42/2004, secondo le disposizioni della LR 8/2012 e del DPR 31/2017 laddove applicabili, integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica secondo le disposizioni della disciplina di tutela.
- la Convenzione, oltre a garantire la realizzazione delle opere pubbliche connesse all'intervento in oggetto e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà garantire l'acquisizione delle aree a standard ex DM 1444/68, attraverso la monetizzazione, all'interno dell'ambito territoriale di riferimento, nella misura necessaria al soddisfacimento del fabbisogno generato dalla realizzazione dell'intervento in variante (pari a ca 2.226,75 mq) e la loro realizzazione.

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ritiene di poter esprimere ai sensi dell'art. 4 della LR 22/1997 e art. 5 della LR 36/87

PARERE FAVOREVOLE

al progetto di Programma Integrato di Intervento per la “Riqualificazione dell'area ex Cinema Luiselli, Consorzio Agrario, spazio antistante la sede comunale” in Variante allo strumento urbanistico vigente, secondo gli specifici indici, parametri e destinazioni d'uso del progetto medesimo, ai sensi dell'art. 4 della LR 22/97, adottato con D. C.C. n. 68 del 30.09.2020 e successiva presa d'atto e precisazione con D. C. C. n. 88 del 07.11.2022 con le prescrizioni sopra riportate.

Sono fatti salvi gli accertamenti sulle preesistenze dello stato dei luoghi, precisando che il riconoscimento della destinazione d'uso delle aree, con la contestuale attribuzione in variante al P.R.G. di una idonea nuova classificazione urbanistica con specifica disciplina secondo gli specifici parametri del progetto medesimo, non costituisce in alcun modo regolarizzazione di opere non indipendentemente legittimate o legittimabili secondo le normative operanti in materia.

Nella fase di realizzazione degli interventi non potranno essere apportate modifiche dei progetti esecutivi che eccedano quanto disposto all'art. 6 della LR 22/1997.

Il Funzionario
Arch. Federica Merletti

MERLETTI FEDERICA
2022.12.15 16:53:25
signed
CN=MERLETTI FEDERICA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581

Visto
Il Direttore
Arch. Manuela Manetti

MANETTI MANUELA
2022.12.16 16:10:14
CN=MANETTI MANUELA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581
RSA/2048 bits

Il Dirigente ad Interim
Arch. Maria Luisa Salvatori

SALVATORI MARIA LUISA
2022.12.15 17:16:36
CN=SALVATORI MARIA LUISA
C=IT
2.5.4.4=SALVATORI
2.5.4.42=MARIA LUISA
RSA/2048 bits