



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 01/06/2012

=====

ADDI' 01/06/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: FORTE

DELIBERAZIONE N. 246

Oggetto:

Comune di Terracina (LT). Variante al P.R.G. per la "Riqualificazione Urbana del Settore Nord-Ovest". Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 VII del 22 Luglio 2005. Approvazione.



246 - 1 GIU. 2012 A

Oggetto: Comune di Terracina (LT)

Variante al P.R.G. per la "Riqualificazione Urbana del Settore Nord-Ovest".
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52^{VI} del 22 Luglio 2005.
Approvazione.

M

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica.

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 e successive modificazioni;

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

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" 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;

PREMESSO che il Comune di Terracina (Lt) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 873 del 28.11.1972;

VISTA la deliberazione consiliare n. 52^{VI} del 22.07.2005 con la quale il Comune di Terracina (Lt) ha adottato la Variante al P.R.G. per la "Riqualificazione Urbana del Settore Nord Ovest";

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate 26 osservazioni nei termini e n. 3 fuori detti termini in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 33^{VI} del 13.04.2006;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 144/4 reso nella seduta del 24.07.2008, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione per i motivi, con le modifiche, le prescrizioni, le limitazioni e gli stralci nel voto stesso riportati, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

M

M



VISTA la nota n. 154257 del 4.09.2008 con la quale il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione Comunale di Terracina (Lt) copia del suddetto voto n. 144/4 del 2008 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 154^{xxi} del 15.12.2008 con la quale il Comune di Terracina (Lt) ha formulato osservazioni in merito alle modifiche apportate con il citato parere del C.R.p.T.;

VISTO il successivo voto n. 175/4 del 11.02.2010, che si allega alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato B**, con il quale il Comitato Regionale per il Territorio, in ordine alle controdeduzioni comunali di cui al citato parere n. 144/4/2008, ha espresso parere favorevole con le limitazioni nel voto stesso riportate;

VISTA la nota n. 2175/07DP del 20.12.2005 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Latina, Dipartimento di Prevenzione, Comprensorio Fondi-Terracina, in merito alla variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Terracina (Lt) "Riqualificazione Urbana del Settore Nord-Ovest", ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole di massima alle seguenti condizioni:

1. sia rispettato il D.Lgs. 152/1999, D.Lgs. 258/2000 e L.13/89;
2. per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue dovrà essere garantito l'allaccio rispettivamente alla rete idrica pubblica ed alla pubblica fognatura;
3. i progetti edilizi dovranno conseguire il parere sanitario ai sensi dell'art. 5 comma 3 lett. A del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
4. per le attività artigianali che producono emissioni in atmosfera dovranno essere rispettate le norme di cui al D.P.R. 203/88;
5. rispetto delle norme in merito all'inquinamento da rumore (Legge n. 447 del 26.10.1995);

VISTA la nota n. 14178/B del 23.03.2006 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Generale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ha espresso, in merito alla proposta urbanistica in argomento, parere favorevole per quanto di competenza;

VISTA la nota n. 11731 del 13.07.2006 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio ha espresso, in merito alla variante di che trattasi, parere favorevole a condizione che i diversi interventi edilizi rimangano subordinati all'esecuzione di saggi preventivi;

VISTA la nota n. 147239/2S/05 del 7.09.2006 con la quale il Dipartimento Territorio 2, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S, Area difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale 05, in merito alla variante al P.R.G. del Comune di Terracina (Lt) "Riqualificazione Urbana del settore Nord Ovest", ha espresso, ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 89, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02, *parere negativo alle aree incluse nella CLASSE 1 nel capitolo <Idoneità geologica all'edificazione del territorio> contenuto nella Relazione Geologica a firma del Geol. A. Vernile, e perimetrare nella Tavola 7 <Carta dell'Idoneità Territoriale> (Aree*



interlineate di rosso) sempre a firma del Geol. A. Vernile della <Variante generale P.R.G. "Riqualificazione urbana del settore Nord-Ovest" nel comune di Terracina (LT) in quanto:

- le aree incluse nella CLASSE 1 sono state già escluse dallo studio geologico allegato al progetto di variante classificate come "Aree non idonee all'edificazione" come specificato a pagina 39 della Relazione geologica e nelle quali, invece, si dovrebbero eliminare alcuni rischi attualmente presenti;

ed ha espresso

parere favorevole alle aree incluse nella CLASSE 3 NEL CAPITOLO <Idoneità geologica all'edificazione del territorio> contenuto nella Relazione geologica a firma del Geol. A. Vernile e perimetrata nella Tavola 7 <Carta dell'Idoneità Territoriale> (Aree interlineate di giallo) sempre a firma del Geol. A. Vernile della <Variante generale P.R.G. "Riqualificazione urbana del settore Nord-Ovest" nel comune di Terracina (LT) a condizione che si verifichino e si rispettino le seguenti prescrizioni:

- siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- siano seguite pedissequamente in fase di progettazione esecutiva e/o finale le indicazioni e le prescrizioni impartite nella Relazione geologica con particolare riferimento ai capitoli <Idoneità geologica all'edificazione del territorio> paragrafo "CLASSE 3", <Determinazioni> e <Conclusioni> facendo riferimento a quanto riportato nella Tavola 7 <Carta dell'idoneità territoriale> allegata a firma del Geol. Antonio Vernile;
- qualsiasi intervento edificatorio 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;
- sia verificata mediante indagini dirette la presenza di eventuali falde e falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;
- nel caso di interferenze della falda con i manufatti siano vietate edificazioni di interrati e seminterrati;
- 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;
- il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;



- sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
- che ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni del D.M. 11.03.1988, del D.M. 16.01.1996 e delle circolari n. 3317 del 29.10.80, n. 2950 del 11.09.82 - n. 769 del 23.11.82 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle scarpate;
- 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;

Le aree incluse nella CLASSE 2 nel capitolo <Idoneità geologica all'edificazione del territorio> contenuto nella Relazione Geologica a firma del Geol. A. Vernile, e perimetrate nella Tavola 7 <Carta dell'Idoneità Territoriale> (Aree interlineate di arancione) sempre a firma del Geol. A. Vernile e le aree limitrofe ai corsi d'acqua presenti nell'area in esame, almeno per una distanza di metri 50 da essi, attualmente si presentano a rischio idraulico, a rischio sismico e a rischio geotecnico. Il Geologo Vernile valuta queste aree come "Aree idonee all'edificazione per infrastrutture solo a condizione che si mitigano o si rimuovano alcuni fattori di pericolosità e vulnerabilità geologica presenti". Nel progetto urbanistico presentato è totalmente assente la progettazione degli interventi di mitigazione dei rischi. In taluni casi la verifica delle situazioni presenti sarebbe eliminabile solo dopo una fase conoscitiva che attualmente risulta essere totalmente mancante. L'edificazione delle opere porterebbe ad un aggravio delle condizioni di vulnerabilità e conseguentemente ad un aggravio delle condizioni di rischio geologico senza dettagliate analisi multidisciplinari.

Infatti, nelle aree ricadenti in CLASSE 2 e nelle aree ricadenti entro una distanza di 50 m dalle sponde dei corsi d'acqua, preventivamente ad ogni edificazione andrebbero realizzati studi di dettaglio, da eseguirsi preventivamente ai progetti esecutivi, mirati a mitigare o rimuovere la pericolosità locale (vedi mitigazioni e le prescrizioni elencate a pagina 40, 41, 42 della "Relazione geologica").

Infatti in particolare:

- da un punto idrogeomorfologico in queste aree si dovranno realizzare rilevati aventi altezze superiori a quelle degli sfiori locali posti a quota più bassa, dovrà essere messo in opera un sistema di monitoraggio dei sistemi di sicurezza del funzionamento delle idrovore e sarà vietata la realizzazione di interrati. Inoltre da notizie storiche ricevute, il Geologo Vernile riporta nella sua relazione che queste aree sono state oggetto di allagamento conseguentemente ad un fermo delle idrovore; infatti queste aree hanno una quota topografica inferiore a quella del livello del mare (Vedi Relazione geologica Cap. "aree di bonifica (alluvionali e palustri) Paragrafo "Fattori idro-geomorfologici").
- nella relazione geologica a firma del Geol. Vernile si legge che occorre una manutenzione costante dell'alveo e delle arginature dei fiumi in quanto ci



246 - 1 GIU. 2012 R

potrebbero essere nel tempo innalzamenti del fondo e del livello libero delle acque con conseguente sovraccarico idraulico sulle sponde e le arginature.

- occorre prevedere sistemi di protezione per mareggiate eccezionali e la messa in sicurezza della foce e del paleo alveo del fiume Portatone nell'area di Porto Badino.
- dal punto di vista sismico i terreni presenti dovranno essere consolidati in quanto si tratta di litotipi sabbiosi poco addensati potenzialmente liquefacibili, anche fino ad una profondità di -15 p.c..
- le strutture degli edifici e la loro interazione con i terreni di fondazione dovrebbero essere valutate sulla base dello spettro di risposta sismica locale, in quanto la zona possa essere interessata da amplificazioni sismiche locali.
- il Geologo Vernile descrive una complessità geotecnica dei terreni presenti nella zona, prescrivendo il divieto di tipologie fondazionali discontinue e superficiali; pertanto le fondazioni dovranno essere di tipo profondo e superare strati e lenti compressibili, andandosi ad intestare in terreni o rocce dalle caratteristiche geotecniche omogenee e dalle buone qualità geotecniche che tuttavia attualmente risultano sconosciuti;

Pertanto si rimanda all'esecuzione degli strumenti urbanistici particolareggiati l'espressione del parere geologico, prescrivendo che, previa la realizzazione delle opere, dovranno essere eseguiti tutti gli studi e monitoraggi necessari e conseguentemente progettate e realizzate le opere idonee all'eliminazione del rischio idraulico, sismico e geotecnico presente nell'area (adeguamenti sismici, consolidamenti, nuove opere di contenimento, drenaggi, sistemazioni idrauliche, manutenzione degli alvei fluviali, difese costiere e spondali ecc, ecc);

VISTA la nota n. 13352/D3/3D/06 del 31.01.2007 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 06 – Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso parere favorevole alla proposta di Variante al P.R.G. del comune di Terracina (LT), riguardante la riqualificazione urbana del settore Nord-ovest a condizione che:

- sia inserito nelle Norme Tecniche di Attuazione, allegate alla proposta di variante, l'articolo di seguito riportato:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme":

- a) "le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti";
- b) "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";
- c) "le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate";
- d) "le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge



10.06.1927 n°1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27";

e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";

f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27".

"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927".

"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n°1766 del 16.06.1927. Parimenti per le terre destinate a servizi privati ad uso pubblico, di iniziativa e gestione privata, si dovranno attivare le procedure autorizzative di alienazione, ai sensi dell'art. 39 del R.D. 26/02 1928, ed art. 10 della L.R. n. 6 del 27/01/2005".

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005".

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005".

"Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005".

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza".

- che il Comune di Terracina ottenga, per le aree destinate a servizi di pubblica utilità, l'autorizzazione al mutamento di destinazione o alienazione, di cui



all'art. 10 della L.R. n. 6 del 27/01/2005, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio, di approvazione della presente variante.

- inoltre, per i terreni di demanio collettivo, siano essi gestiti direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, la previsione di destinazione ad uso edificatorio potrà essere attuata solo a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'art. 8 della Legge Regionale n. 6 del 27.01/2005.
- Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.

VISTA la determinazione n. C1914 del 5.08.2010 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area Territorio Rurale e Credito ha autorizzato il Comune di Terracina (LT) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dalla Variante al P.R.G., adottata dal Comune di Terracina con atto del Consiglio Comunale n. 52-VII del 22/07/2005, a zona di pubblica utilità aventi destinazioni a "servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al Foglio n. 202, particelle 250 - 624 - 625 - 443, della superficie complessiva di mq 3.722,00.

I terreni, per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione;

RITENUTO di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio n. 144/4 del 24.07.2008 e n. 175/4 del 11.02.2010 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione, rispettivamente quale **Allegato A** e **Allegato B**;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante al P.R.G. per la "Riqualificazione Urbana del Settore Nord Ovest", adottata dal Comune di Terracina (Lt) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52⁷¹ del 22.07.2005, secondo i motivi, con le modifiche, le prescrizioni e le limitazioni contenuti nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con i voti n. 144/4 del 24.07.2008 e 175/4 del 11.02.2010 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato A e Allegato B ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati. M

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato negli **Allegati A e B** del presente provvedimento.

La variante è vistata dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 52⁷¹ del 22.07.2005: M



246 - 1 GIU. 2012 A

- TAV. A-1 RELAZIONE;
- TAV. A-2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- TAV. B-1 AMBITO TERRITORIALE E CONSISTENZA EDILIZIA
- TAV. B-2 STATO DEI PROCESSI INSEDIATIVI
- TAV. B-3 TIPOLOGIA E DESTINAZIONE D'USO DEGLI INSEDIAMENTI 1° LIVELLO
- TAV. B-4 TIPOLOGIA E DESTINAZIONE D'USO DEGLI INSEDIAMENTI 2° LIVELLO
- TAV. B-5 TIPOLOGIA E DESTINAZIONE D'USO DEGLI INSEDIAMENTI 3° LIVELLO
- TAV. B-6 TIPOLOGIA E DESTINAZIONE D'USO DEGLI INSEDIAMENTI 4° LIVELLO
- TAV. B-7 INFRASTRUTTURE E SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE
- TAV. B-8 RETI TECNOLOGICHE
- TAV. B-9 INFRASTRUTTURAZIONE ANTICA E VINCOLI ACHEOLOGICO-AMBIENTALI
- TAV. B-10 NATURA E FATTORI DI RISCHIO AMBIENTALE
- TAV. C-1 RETI DI MOBILITA'
- TAV. C-2 IDROGRAFIA SUPERFICIALE
- TAV. C-3 RETI ECOLOGICHE
- TAV. C-4 RETI TECNOLOGICHE
- TAV. C-5 SEZIONI STRADALI
- TAV. C-6 PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE - ZONIZZAZIONE
- TAV. C-7 PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE - COMPARTI
- TAV. C-8 PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE - STANDARD
- TAV. C-9 STRUMENTAZIONE URBANISTICA PREVIGENTE
- TAV. C-10 MAPPA CATASTALE - IMMOBILI SOGGETTI AD ESPROPRIO

Nella B.C.C. n. 156-XXII/2008 contenuta gli Allegati A, B, e D.

E nella "Carta dell'Idoneità Territoriale" di cui al parere n. 147239/2S/05 del 7.09.2006 del Dipartimento Territorio 2, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S, Area difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale 05.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A



Allegato B

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 5 GIU. 2012





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

NUM. PROT. N. 246 m
DEL 01/08/2008



ALLEGATO A

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 144/4, del 24 luglio 2008

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

OGGETTO: Comune di Terracina (LT)

Variante al P.R.G. - "Riqualificazione Urbana del Settore Nord-Ovest"
Del. Cons. n. 52 del 22.7.2005

IL COMITATO

PREMESSA

Con nota n. 620 del 27.7.2006, l'Amministrazione comunale di Terracina ha trasmesso per esame e parere gli atti tecnici ed amministrativi relativi alla proposta di "Riqualificazione Urbana del Settore Nord-Ovest", adottata in Variante al vigente P.R.G. con deliberazione Consiliare n. 52 del 22.7.2005.

Il Comune di Terracina è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 873 del 28.11.1972.

L'Amministrazione comunale, con la summenzionata nota, ha trasmesso gli atti relativi alla Variante al Piano Regolatore Generale costituiti da:

- 1) Deliberazione consiliare di adozione n. 52/2007;
- 2) Avviso di deposito del progetto di Variante;
- 3) Certificato di avvenuta pubblicazione degli atti;
- 4) Certificato di avvenuta pubblicazione del progetto;
- 5) Pubblicazione su i quotidiani: "Latina Oggi", "La Repubblica" e "La Provincia" del 8.8.05 e "Il Territorio" del 9.8.05;
- 6) Attestato di avvenuto deposito e registro di protocollo osservazioni pervenute fuori e nei termini;
- 7) N.26 Osservazioni pervenute nei termini e 3 fuori dei termini;
- 8) Deliberazione Consiliare n 33 del 13.4.06 di controdeduzioni alle osservazioni presentate;
- 9) Pareti favorevoli con prescrizioni alla variante (Sismico, Beni Ambientali, Archeologico, Igienico Sanitario ed Usi Civici);
- 10) Elaborati che compongono la variante:
 - a) TAV. A-1 RELAZIONE;
 - b) TAV. A-2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
 - c) TAV. B-1 AMBITO TERRITORIALE E CONSISTENZA EDILIZIA Sc: 1/4.000;
 - d) TAV. B-2 STATO DEI PROCESSI INSEDIATIVI Sc: 1/4.000;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



- e) TAV. B-3 TIPOLOGIA E DESTINAZIONE D'USO DEGLI INSEDIAMENTI 1° LIVELLO Sc: 1/4.000;
- f) TAV. B-4 TIPOLOGIA E DESTINAZIONE D'USO DEGLI INSEDIAMENTI 2° LIVELLO Sc: 1/4.000;
- g) TAV. B-5 TIPOLOGIA E DESTINAZIONE D'USO DEGLI INSEDIAMENTI 3° LIVELLO Sc: 1/4.000;
- h) TAV. B-6 TIPOLOGIA E DESTINAZIONE D'USO DEGLI INSEDIAMENTI 4° LIVELLO Sc: 1/4.000;
- i) TAV. B-7 INFRASTRUTTURE E SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE Sc: 1/4.000;
- j) TAV. B-8 RETI TECNOLOGICHE Sc: 1/4.000;
- k) TAV. B-9 INFRASTRUTTURAZIONE ANTICA E VINCOLI ACHEOLOGICO-AMBIENTALI Sc: 1/4.000;
- l) TAV. B-10 NATURA E FATTORI DI RISCHIO AMBIENTALE Sc: 1/4.000;
- m) TAV. C-1 RETI DI MOBILITÀ Sc: 1/4.000;
- n) TAV. C-2 IDROGRAFIA SUPERFICIALE Sc: 1/4.000;
- o) TAV. C-3 RETI ECOLOGICHE Sc: 1/4.000;
- p) TAV. C-4 RETI TECNOLOGICHE Sc: 1/4.000;
- q) TAV. C-5 SEZIONI STRADALI Sc: 1/4.000;
- r) TAV. C-6 PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE - ZONIZZAZIONE Sc: 1/200;
- s) TAV. C-7 PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE - COMPARTI Sc: 1/2.000;
- t) TAV. C-8 PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE - STANDARD Sc: 1/2.000;
- u) TAV. C-9 STRUMENTAZIONE URBANISTICA PREVIGENTE Sc: 1/2.000;
- v) TAV. C-10 MAPPA CATASTALE - IMMOBILI SOGGETTI AD ESPROPRIO Sc: 1/2.000;

- DATI DESUNTI DALLA RELAZIONE ALLA VARIANTE

Nella relazione il progettista evidenzia che nella superficie (137 ha), interessata dal piano, in virtù della strumentazione previgente, era prevista la realizzazione di una cubatura con destinazione residenziale pari a mc. 689.000 di cui mc. 625.000 già edificati in base a concessioni. Le nuove volumetrie residenziali e ricettive realizzabili in attuazione delle previsioni della variante vengono stimate in ulteriori mc. 279.570; dovuti in parte al completamento del PdZ "Appia Stazione", della zona produttiva del PP "Buon Governo", al Programma Integrato di Intervento "Piazza 4 Lampioni" (già realizzato) ed infine ai comparti di riqualificazione urbanistica previsti nella variante per mc. 258.970 (= 324.232-65.262).

Ai fini di una più agevole comprensione della strumentazione urbanistica generale e attuativa susseguitasi nel settore in argomento, si allega un quadro riassuntivo delle potenzialità edificatorie relative alle volumetrie con destinazione residenziale realizzabili nel quadrante, sia in base alla vigente strumentazione urbanistica che alle proposte di variante desunte dalla relazione al piano:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Strumentazione Urbanistica	Volumetria	
P.R.G. - Zona C2 (if = 3,0 mc/mq)	354.600	
P.R.G. - Zona C3 (if = 1,5 mc/mq)	19.800	
P.R.G. - Zona D (if = 0,5 mc/mq)	72.000	
Cubatura prevista nel P.R.G.		446.400
PPE Stazione S. Domenico	9.600	
PdZ "Calcatore"	233.000	
Previsioni della successiva strumentazione attuativa		242.600
Totale previsioni edificatorie del settore		689.000
Edificazione esistente nel settore realizzata in base a concessioni		625.000
Completamenti PdZ "Appia Stazione" e PPE del "Buon Governo"		15.000
Programma integrato "Piazza 4 Lampioni"		5.600
Incremento nuovi comparti "Settore Nord-Ovest" mc (324.232 - 65.262)		258.970
Globali potenzialità edificatorie del quadrante (residenziali e non)		904.570

La cubatura residenziale complessiva, tra esistente e di nuova previsione, proposta nel piano, risulta essere pari a mc. 904.570 con una popolazione insediabile di 9.046 abitanti (mc. 904.570/100) e una dotazione di standard pari a mq. 234.321 (142.480 da acquisire mediante procedimenti espropriativi + 91.841 per cessione gratuita attuazione comparti) maggiore del minimo previsto dal D.M. 1444/68 (mq. 162.828 = 9.046 x 18 mq/ab); risulta inferiore al minimo inderogabile (4,5 mq/ab) la quantità standard relative ai servizi per l'istruzione poiché tale standard è soddisfatto in maniera più che sufficiente da quelli esistenti.

Nella relazione viene evidenziato che il P.R.G., approvato con D.G.R. 873/72, classificava l'area interessata dal PdZ "Calcatore" come zona omogenea "F2" destinata a Servizi Vari (mercato e magazzini Generali, Autoporto, Parco divertimenti e Spettacoli in Verde pubblico oltre a viabilità e parcheggi) con attuazione attraverso Planovolumetrico. Il PEEP approvato con D.G.R. n. 6722 del 10.11.87, per le aree adiacenti nella stessa località aveva già contraddetto le destinazioni di P.R.G. intaccando gran parte delle aree e la prevista rete viaria pregiudicando l'attuazione dei previsti servizi generali. Nella citata delibera 6722/87 si prendeva atto della necessità di adeguamento e razionalizzazione delle previsioni urbanistiche non più rispondenti alle necessità ed alle tendenze insediative riscontrate.

La proposta urbanistica si basa sulla previsione di 35 comparti, comprendenti nella loro perimetrazione superfici destinate alla riqualificazione urbanistica (sede stradale, parcheggi e verde pubblico) da cedere, previa convenzione, alla pubblica Amministrazione.

Il dimensionamento e il potenziale edificatorio di detti comparti è stato desunto applicando dei criteri perequativi afferenti:

- al dimensionamento dei comparti, attraverso l'assegnazione di "indici teorici di fabbricabilità", assunti come "ottimali", in funzione delle diverse destinazioni di piano attribuite; stabilendo, inoltre, le rispettive quote percentuali di destinazione residenziale a prescindere dallo stato dei processi insediativi pregressi secondo la seguente tabella:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



Destinazioni di piano	lfc (mc/mq) ottimale	Quota % residenz iale
Residenza e servizi complementari in aree prevalentemente libere da processi insediativi pregressi (ESCLUSIVAMENTE RESIDENZIALE)	2,00	100
Attrezzature e servizi del "Polo dei Trasporti"	1,70	60
Attrezzature miste (residenza servizi commerciali e produttivi) (MISTA)	1,50	50*
Attrezzature miste a volumetria esistente vincolata (testimonianze di "archeologia industriale") (MISTA)	1,50	30
Attrezzature, servizi commerciali e produttivi in prossimità "Polo dei Trasporti"	1,50	15
Attrezzature, servizi commerciali e produttivi in genere (PRODUTTIVA)	0,80	10**
Attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico (ATTREZZATURE E SERVIZI)	0,40	10

- all'attuazione dei comparti, differenziati nel calcolo delle potenzialità edificatorie in funzione della concentrazione delle quote di proprietà rappresentanti o meno il 75% dell'imponibile catastale dell'intero comparto; esplicitato attraverso tabelle nel primo caso e con formule in percentuale nel secondo.

Viene introdotto un "indice di fabbricabilità di compensazione", pari a 0,2 mc/mq, tale da determinare un "potenziale volumetrico di comparto aggiuntivo" (premio di cubatura) per la ripartizione dei contributi fondiari necessari alla riqualificazione urbanistica. Si stabilisce, inoltre, che le "volumetrie perequative", non realizzabili in quanto superiori all'indice fondiario massimo previsto dalla variante, vengano compensate con una riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in misura pari allo scarto percentuale tra volumetria di perequazione e quella effettivamente realizzabile.

Infine, per le destinazioni attribuite dalla variante ad aree non comprese nei comparti, viene prevista la loro attuazione secondo le normative contenute nei pre-vigenti strumenti urbanistici entro cui dette aree erano comprese. Si dettano normative specifiche per le residue aree ricadenti nel perimetro del PdZ Calcatore e per la zona destinata a *residenza di presidio e servizi privati per lo sport e tempo libero*, mentre per quelle destinate ad attività produttive dal PPE della zona "D" si prevede la possibilità di intervenire sia con intervento diretto o attraverso la definizione di nuovi comparti e per la zona.

Le aree destinate a standard come dichiarato nella relazione e nelle N.T.A. dal progettista, seppur inferiori a quelle previste nella vigente strumentazione urbanistica, risulterebbero soddisfare gli standard previsti dal D.M. 1444/68.



PARERI PREVENTIVI

Il Comune ha provveduto ad acquisire i seguenti pareri :

- ✓ A) Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, che con nota n. 11731 del 13.7.2006 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;
- ✓ B) Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale per i beni Architettonici e per il Paesaggio, che con nota n. 14178/B ha espresso parere favorevole alla Variante, riservandosi eventuali prescrizioni od osservazioni più dettagliate nel contesto di una progettazione definitiva che riguarderà i singoli interventi;
- ✓ C) Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo, che con nota n. 147239/25/05 del 7.9.2006 ha espresso parere favorevole a condizioni e stralciando le aree incluse nella CLASSE I nel capitolo <Idoneità geologica all'edificazione del territorio> contenuto nella relazione geologica a firma del Geol. A. Vernile e perpestrate nella Tav. 7 <Carta dell'Idoneità Territoriale> ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e delle D.G.R. n. 2649/99 e n. 665/02;
- ✓ D) Direzione Regionale Agricoltura – Area 6 Diritti Collettivi e Usi Civici, che con nota n. 13352/D3/3D/06 del 31.12.2007 ha espresso parere favorevole con prescrizioni e a condizione che NTA venga inserito d'ufficio a garanzia dei diritti civili l'articolo riportato nel parere; e che il Comune di Terracina ottenga, per le aree destinate a servizi di pubblica utilità, l'autorizzazione al mutamento di destinazione o allineazione, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale, di approvazione della variante;
- ✓ E) Azienda Sanitaria Locale - Dipartimento di Prevenzione - Comprensorio Fondi Terracina, che con nota n. 2175/07/DP del 20.12.2005 ha espresso parere di favorevole a condizioni ai sensi dell'art. 20 lettera f), legge 833/78.

CONSIDERATO

Il settore interessato risulta nevralgico per tutto l'assetto del piano, in quanto con la cosiddetta variante delle zona C2 costituisce un nuovo assetto della strumentazione urbanistica e può essere quasi assimilabile ad una variante generale al piano.

Il meccanismo che sottende la proposta urbanistica è quello del riassetto della viabilità dell'intero quadrante, che riveste una posizione strategica rispetto all'intero assetto urbano.

La viabilità Appia funge da spartiacque tra due usi differenti del territorio, quello a nord più residenziale e direzionale e quello previsto tra il Linea Pio e il canale Mortacino, grossomodo coincidente con PPE della zona "D", in parte di tipo produttivo commerciale ed in parte destinato ad attività di tipo ludico-ricreative, di interesse collettivo ed alla cosiddetta residenza di presidio.

È previsto un collegamento trasversale tra la zona litorale e quella a monte della città, in una area a ridosso del centro storico degradata e caratterizzata da un assetto urbano non connotato e caotico, riprendendo parzialmente l'impostazione infrastrutturale del P.R.G., non più attuabile ed onerosa per la presenza di edificazione, ma traslando verso ovest l'asse viario



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



in esso previsto, al fine di risolvere la problematica della circolazione caratterizzata da una penetrazione longitudinale (Appia - Pontina) parallela al linea Pio.

Per raggiungere le finalità su esposte, si è previsto di suddividere la superficie territoriale interessata in 35 comparti da attuarsi previo "progetto unitario preliminare" (PdL). Detti comparti occupano circa il 29% dell'intera superficie e sono stati prevalentemente individuati a ridosso degli assi infrastrutturali previsti per la riqualificazione del settore nord ovest, mentre la loro potenzialità edificatoria, come affermato nella relazione di piano, è stata stabilita in base a criteri di perequazione con premio di cubatura per la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione del sistema viario che assume una valenza a livello urbano e non solo settoriale, e costituisce l'aspetto peculiare della progettazione.

L'Amministrazione ha cercato con tale strumento di dare soluzione alle citate criticità e in un contesto caotico e con scarsa riconoscibilità seppur rinunciando a vaste aree a servizi previsti nell'attuale strumentazione generale che contemplava per le zone "C" interessate dalla variante una dotazione di standard pari a 29,36 mq/ab notevolmente superiore a quanto previsto dal D.M. 1444/68.

Il piano, infatti, rende edificabili vaste aree previste come standard nel P.R.G. quali ad esempio il quadrante compreso tra via la Neve, la strada Calcatore e lo Stradone della Valle (parcheggio e verde pubblico) oppure l'area dell'ospedale e la zona destinata a servizi (eliporto - auditorium). In base a quanto previsto nella variante, i comparti saranno suscettibili di edificazione con un incremento medio dell'indice di edificabilità di 2 mc./mq. passando quindi ad un indice medio globale di 3,00 mc./mq. fino a raggiungere, in gran parte di essi, il massimo stabilito dal piano pari a 3,50 mc./mq.

La struttura del piano si pone quasi come un intervento attuativo di cui alla L.R. 22/97 applicata ad un vasto settore della città che di fatto trasla, l'atto pianificatorio ad esso riferito, a strumenti di concertazione tra l'A.C. e il proponente che può identificarsi anche come "società di trasformazione urbana" a cui ne è demandata l'attuazione su canoni di mero profitto. Il meccanismo perequativo che sottende e su cui si fonda il piano è pertanto quello del premio di cubatura quale incentivo per la realizzazione di opere pubbliche e per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente anche attraverso il massiccio ricorso a destinazioni di zona di tipo misto (artigianale direzionale) che prevedono una consistente quota di insediamenti residenziali, espressa in percentuale sulla cubatura globale ammissibile stabilita in 3,5 mc./mq. Con tale variante si prevede di dare impulso ad un'area centrale, peraltro appetibile, attraverso una concertazione diretta con il proponente, innescando un meccanismo le cui ripercussioni sull'intero assetto del piano regolatore potrebbe risultare di difficile gestione e controllo.

La strategia e la finalità che sottende la proposta può ritenersi parzialmente condivisibile; va però evidenziato che:

- la preponderanza di destinazioni urbanistiche di tipo "misto" non permette di confrontare la congruità, per il calcolo degli standard, del parametro di 80 mc./ab. stabilito nel P.R.G. per la sola destinazione residenziale, né peraltro può essere applicato, per la non trascurabile previsione di destinazioni direzionali-commerciali, quello di 100 mc./ab. della proposta progettuale;

- si propone l'attuazione del piano attraverso la realizzazione di comparti la cui estensione è esigua rispetto alle potenzialità edificatorie della restante area residua (71% del settore) che, seppur impegnata da previsioni di servizi a scala urbana (ospedale, eliporto,



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

auditorium, scuole di ordine secondario, ecc.) prevede sempre una elevata quota di insediamenti a carattere residenziale, dichiarati in circa mc. 266.557 per i soli 35 comparti presi in considerazione, insediano oltre a quelli esistenti ulteriori 3.330 abitanti;

- nel piano vengono conteggiate aree già considerate nel P.R.G. come dotazione di livello territoriale e non di settore come vorrebbe la correttezza della attribuzione delle stesse;

- parte del verde di livello territoriale viene destinato ad edificazione con i indici piuttosto elevati;

- nel calcolo degli standard vengono conteggiate impropriamente le fasce di distacco stradale, che seppur di profondità pari a ml. 20, difficilmente possono essere usate per scopi realistici di servizi, salvo piste ciclabili e similari;

- l'ampliamento del PdZ "Calcatore", proposto dall'Amministrazione dopo l'adozione del piano in argomento, prevede un ulteriore incremento pari a circa mc. 7.600 della volumetria massima contemplata in variante per i comparti interessati dal PdZ (n. 5 e n. 4 in parte), la cui dotazione di standard (si afferma) viene soddisfatta con quelli reperiti all'interno del settore;

- si demanda alla discrezionalità del proponente l'attuazione della restante e più vasta superficie territoriale non compresa nei 35 comparti, a cui il piano attribuisce nuove destinazioni di uso rispetto alla previgente strumentazione. Infatti l'attuazione della suddetta area può essere realizzata con intervento diretto secondo indici di fabbricabilità compresi tra 2 mc./mq. (nel caso di destinazione residenziale residua) e di 1,5 mc./mq. (nel caso di riconversione da attività produttiva a direzionale con quota residenziale di presidio pari 15% di tale indice) o attraverso la definizione tra Amministrazione e privato di nuovi comparti stabilendo regole analoghe a quelle previste nel presente strumento.

Da quanto su esposto appare necessario apportare allo strumento urbanistico alcune modifiche la fine di renderlo coerente con i criteri gli indirizzi impartiti dalle leggi regionali 72/75 e 38/99 ed anche al fine del rispetto degli indici previsti nel D.M. 1444/68:

- 1 - non si può ritenere accettabile la indeterminatezza prevista nell'attuazione del piano per le aree non comprese nei comparti oggetto di uno studio attento e meticoloso. Pertanto, per le stesse il piano potrà essere attuato attraverso specifici accordi di programma, quindi in variante, nei quali dovrà essere dimostrata l'effettiva dotazione di servizi da cedere alla pubblica Amministrazione non stimando l'attuale dotazione sufficiente a soddisfare quanto sancito nel citato decreto;

- 2 - per motivi di carattere paesistico dovrà essere rispettata la fascia di inedificabilità pari a ml. 50 sia dai corsi di acqua pubblica iscritti che dal tracciato dell'Appia Antica, come previsto nel PTP. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni riportate nel P.T.P.R. per i "beni identitari tipizzati" ricadenti in aree vincolate.

Andranno inoltre verificate, in sede di attuazione ed ai fini della compatibilità, le ipotesi progettuali previste nella variante con il P.T.P. ed il P.T.P.R. in itinere per :

- 1 - l'area compresa tra l'ospedale "A. Fiorini" e la "Variante Appia", (interessata dai comparti 21, 22, 23, 24 e dalle destinazioni Attrezzature e servizi commerciali produttivi e servizi pubblici e di uso pubblico) classificata zona "E" dal P.R.G. per la presenza dei corsi d'acqua "Rio Palombi", "Fosso di Strada Vecchia" e "Linea Pio"; in quanto la richiesta ai sensi dell'art. 7 co. 3 della L.R. 24/98 per la declassificazione dei corsi d'acqua "Rio dei Palombi" e "Fosso della Strada Vecchia" da parte del comune di Terracina è stata accolta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



esclusivamente per l'area di pertinenza dell'ospedale, per piccola porzione inclusa tra la via Appia Nuova e lo svincolo viario della SP 148 e per l'area destinata dal PPE ad "Autoporto";

2 - le aree interessate dalla fascia di rispetto della profondità di ml. 250 per lato dal tracciato dell'Appia Antica [D.M. 1.8.68 - art. 136, col lett. c) D.Lgs. 4272004] e classificate a tutela orientata (O/a) dal P.T.P. 13. In tali aree è permesso edificare ad una distanza superiore a ml. 50 dal tracciato dell'Appia in aree ove non esistano resti archeologici e/o fasce di rispetto delle acque pubbliche, con altezza max degli edifici non superiore a ml. 7,50, previa effettuazione di indagini archeologiche;

3 - le aree vincolate e interessate da *visuali panoramiche di particolare interesse* in cui il testo coordinato delle N.T.A. del P.T.P. 13 subordina la nuova edificazione ad un lotto minimo di mq. 1.500, con altezza max di ml. 7,00 e con distacchi minimi di ml. 20;

Dalle considerazioni su esposte al fine di adeguare il piano alla vigente normativa si ritiene apportare la seguenti modifiche di carattere normativo e zonizzativo:

1) relativamente alla perimetrazione dei comparti (così come proposta) il Comune potrà accettare proposte alternative alle perimetrazioni adottate purché aventi un costruito logico e che la variazione del perimetro sia supportata da logica urbanistica;

2) all'interno dei comparti come sopra indicati andranno reperiti gli standard attribuiti ad ogni abitante/addetto secondo il D.M. 1444/68 relativamente alle previsioni edificatorie;

3) dal computo degli standard dovranno intendersi eliminati tutti quelli delle esistenti strutture già previste nel P.R.G. quali standard di livello sovraurbano;

4) in sede di attuazione delle previsioni di PEEP o PdZ, all'interno dei singoli comparti, dovranno essere reperiti standard pubblici nella misura di 9 mq/ab per il verde e 5 mq/ab per parcheggi (quantità pari al doppio di quanto previsto dal D.M. 1444/68) per tener conto anche delle necessità dell'edilizia pubblica e privata esistente;

5) per le destinazioni commerciali il conteggio dovrà rispettare e soddisfare i limiti previsti dalla L.R. 33/88;

6) all'interno dei comparti prospettanti la via Appia Antica l'eventuale sostituzione edilizia di immobili aventi più di 50 anni, dovrà essere di norma non consentita; la relativa eccezione potrà essere ammessa salvo parere della competente Soprintendenza Archeologica e della competente struttura regionale, tenendo conto delle caratteristiche storiche e di memoria locale;

7) per tutte le aree indicate come produttive nel piano si prevede anche la possibilità di edificazione residenziale, pur condividendo la bontà dell'iniziativa finalizzata al recupero, tale previsione appare eccessiva, trasformando di fatto tali aree in zone residenziali; a tale scopo dovranno essere sostituiti i parametri proposti come segue, laddove la previsione della variante sia superiore a tale indice :

quota residenziale pari al 15% dell'indice fondiario max consentito

max 20% dell'indice di base previsto nel piano per premio di cubatura.

8) le aree oggetto della variante non previste ad attuazione urbanistica a mezzo "comparti" dovranno anch'esse assoggettate a piani attuativi (di proposta privata, di norma), finalizzati al reperimento di standard ed alla realizzazione di corretta rete viaria interna, aventi superficie minima non inferiore a Ha 1,5; il Comune potrà provvedere alla preventiva redazione di un "piano quadro" (avente carattere indicativo e non prescrittivi) al fine di



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

uniformare le singole proposte attuative. In mancanza di tali piani attuativi saranno consentiti gli usuali interventi edilizi compatibili.

9) A seguito dello stralcio dell'art. 5 N.T.A., in mancanza di specifica normativa di riferimento che preveda la monetizzazione degli standard non potranno essere consentite compensazioni degli oneri di urbanizzazione ivi previste.

10) I Comparti 19 e 20 dovranno rimanere destinati ad attrezzature pubbliche.

11) Dovranno, inoltre, essere stralciate (ad esclusione delle aree ricadenti nelle osservazioni accolte nell'ambito del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/07 e n. 1025 del 21/12/07) per effetto della compresenza dei corsi d'acqua pubblici denominati Line Pio, rio dei Palombi; fosso di Strada Vecchia e del tracciato dell'Appia Antica le aree interessate da vincolo ambientale e destinate nella variante a "attrezzature e servizi di uso pubblico, attrezzature e servizi commerciali ed autoporto"; costituenti in parte il comparto 24: tutte riprenderanno l'originaria destinazione di P.R.G. precedente alla proposta di variante.

ADEGUAMENTO AI PARERI RILASCIATI

Si prende atto che, con il parere n. 147239/25/05, fasc. 4826 del 7.9.06 espresso dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02, i cui contenuti si intendono completamente recepiti nel presente parere, sono stralciate alcune aree in quanto non ritenute idonee all'edificazione.

A seguito del parere favorevole a condizioni, rilasciato sul P.R.G. dalla Direzione Regionale Agricoltura con nota 13352/D3/3D/06 del 31.12.2007, ai sensi della legge regionale 59/95 (Usi Civici), si rende necessario introdurre nelle N.T.A. l'art. 25 "AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI" riportato nel parere stesso, oltre al rispetto di ulteriori condizioni imposte nel citato parere

MODIFICA ALLE NORME TECNICHE

Si ritiene necessario integrare e modificare il testo delle N.T.A., distinto come elaborato "A-2", come segue:

Dopo l'articolo 1 andrà inserito nelle N.T.A.:

Articolo 1 bis "Attuazione degli interventi previsti nella variante"

Per tutti gli interventi in attuazione della presente variante da realizzarsi con "Progetto unitario preliminare" (per i comparti) o in "attuazione diretta" (singoli interventi edilizi) andrà verificata la corrispondenza e la effettiva esistenza (mediante calcolo ai sensi del D.M. 1444/68 - art.4 comma 3 e art. 5) per tutte le diverse destinazioni d'uso previste, degli standard esistenti e di progetto riferiti alla superficie d'intervento, dei quali sarà obbligatoria la cessione alla Amministrazione Comunale. Tale calcolo andrà effettuato attribuendo ad ogni





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



abitante insediato/insediabile il parametro di 80 mc., come previsto nelle N.T.A. del vigente P.R.G.

Articolo 4 - "Costituzione dei comparti di riqualificazione urbanistica"

Al sesto periodo sostituire la dizione "Delibera di Giunta Municipale" con "Delibera di Consiglio Comunale"

Articolo 5 - "Criteri perequativi per il dimensionamento dei comparti"

andrà soppresso il quinto periodo, ovvero da:

"Ove, in sede di dimensionamento....." fino a ".....Volumetria effettivamente realizzabile".

All'Art. 8 - "Norme particolari comparti destinati esclusivamente alla residenza"

Al primo periodo, primo capoverso, andrà corretto come segue:

"I comparti nn: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-15-25-29-31....."

A pag. 20 del testo della N.T.A. introdurre integralmente l'articolo riportato nel parere n. 13352/D3/3D/06 della Direzione regionale agricoltura:

Art. 25 - AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI

OSSERVAZIONI:

Sono state presentate al comune n. 26 osservazioni nei termini e n. 3 al di fuori di essi. Il Comune, con DDC n. 33/III del 13.04.2006, ha regolarmente controdedotto a tutte le n. 29 osservazioni presentate, alcune di esse (n. 2-6-9-13-21-25 e 26) però incidono sulla logica del piano chiedendo:

a) (n.2) la soppressione di alcuni tratti di viabilità, accolta dall'Amministrazione che ha ritenuto secondarie tali previsioni viarie. Tale accoglimento andrebbe ad incidere sulle previsioni strutturali di piano e la soppressione di un tratto di viabilità renderebbe una parte delle zonizzazione priva delle necessarie infrastrutture di servizio anche con la previsione di sensi unici di marcia. Il Comune in sede di controdeduzioni dovrà trovare una soluzione per aggregare il richiedente dell'osservazione n. 2 ad un comparto tale da soddisfare le richieste dello stesso in considerazione del fatto che con tale soppressione una parte dell'area risulterebbe priva delle infrastrutture a servizio della zona destinata a "verde e residenza di presidio" di cui viene aumentata la superficie afferente;

b) (n. 6-9-13-21 e 26) la sostituzione dell'art. 23 delle N.T.A. consentendo sugli immobili esistenti, ferme restando le destinazioni previste in variante, gli interventi di cui all'art. 3, co. 1, lettere a), b), c), d), e.1) ed e.6) del D.P.R. 380/01, accolta dall'Amministrazione nelle more di attuazione dei comparti. Con tale accoglimento si consente la sostituzione edilizia vanificando l'auspicata riqualificazione che è alla base della variante. Nel merito non si può concordare con il Comune e tali osservazioni vanno respinte.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Con l'osservazione 23 si propone una soluzione alternativa all'ultimo tratto del tracciato viario di progetto nel punto di confluenza con via Madonna della Neve, ed in subordine la formazione di un comparto con l'attribuzione di un premio di cubatura in analogia con quelli considerati nel piano. L'A.C. accetta la formazione di un nuovo comparto per la realizzazione del tracciato viario di collegamento con via Madonna della Neve, comprendendo all'esterno del perimetro del piano un'area di circa mq. (in loc. La Neve) comprendente le particelle al F. 99 n. 112, 192, 199, 64, 65, 407, 406, 409, 611, 612, 1009, 317 e 189).

Va osservato in merito:

- che tutta l'area è esterna al perimetro del piano adottato, ad eccezione del perimetro riportato nella tav. C 10 relativa agli espropri;
- il tracciato proposto nella variante si sovrappone, ad eccezione della parte di raccordo con via Madonna della Neve, a quello proposto nel "PRU in loc. Calcatore per la realizzazione di infrastrutture di viabilità e trasporto" approvato con D.C.C. n. 22 dell'11.3.97 ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001, oggetto di finanziamento regionale per 5 miliardi di lire per effetto della D.G.R. n. 788/96 e n. 4244/97.

Il tratto di viabilità proposto, seppur migliorativo in quanto non interessa costruzioni esistenti, risulta esterno sia al comparto che al perimetro di piano, pertanto l'osservazione dovrà essere riconsiderata dal Comune in sede di controdeduzioni e in tale sede dovrà chiarire quale delle procedure sia da attuare; andrà dato corso, nel caso, alle procedure di evidenza e pubblicità non effettuate per la variante comprendente il tratto in argomento.

In conclusione, è da ritenersi che possano essere accolte tutte le osservazioni in linea con la presente relazione istruttoria, mentre vadano respinte tutte le richieste tese a modificare la destinazione ed i pesi urbanistici del piano: il Comune provvederà a tale verifica e ripartizione in sede di controdeduzioni.

Il Comune dovrà integrare, in sede di controdeduzioni, l'elaborato denominato "Tavola A - 3 Elenco espropriandi", citato nell'articolo 1 delle N.T.A. come parte integrante delle norme medesime, ma non trasmesso alla Regione.

Nella presente si considera quale perimetro o limite del piano quello riportato sugli elaborati contraddistinti dalla lettera C1 alla lettera C9, in quanto quello riportato nella tav. C10, relativa agli immobili soggetti ad espropri, risulta comprendere una maggiore area in loc. Madonna della Neve oggetto peraltro di specifica osservazione.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" esprime

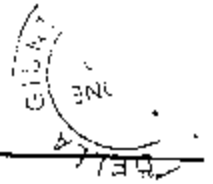
PARERE FAVOREVOLE



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



al progetto di P.R.G. del comune di Terracina (LT), adottato con deliberazione Consiliare n. 52-VII del 22.7.2005, limitatamente a quanto riportato nelle precedenti considerazioni.

Vengono stralciate dal presente parere favorevole, ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, e per le motivazioni sopra citate, tutte le previsioni in contrasto con le considerazioni sopra riportate e con i pareri regionali.

Devono intendersi comunque fatte salve, qualora e laddove efficaci, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del P.R.G. ancorché modificato come nella presente.

Devono intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.r. n. 1/86 per le aree interessate, ancorché non riportate nella presente.

Gli edifici riportati nelle tavole di P.R.G., ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della legge 47/85 e successive variazioni e aggiunte, a pena della applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo 1° della citata legge.

Il Segretario vicario del C.R.p.T.
(arch. Daniela Carlucci)

Il vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. Daniele Iacovone)





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. **246 m**

DEL - 1 GIU. 2012

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



ALLEGATO B

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 175/4, del 11 Febbraio 2010.

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

Relatore:
arch. Marco Rocchi

OGGETTO: Comune di TERRACINA (LT)
Variante al P.R.G. – Riqualificazione urbana del Settore Nord Ovest.
Delibera di Consiglio Comunale n. 52, del 22 Luglio 2005.
Controdeduzioni comunali – D.C.C. n. 154-XXII, del 15 Dicembre 2008.

IL COMITATO

Premesso

Con nota n°103569/V del 18/12/2008 (ns. prot. n°226465 del 29/12/2008) il comune di Terracina ha trasmesso la Deliberazione di Consiglio Comunale con la quale è stato controdedotto al Voto del Comitato Regionale per il Territorio in merito alla Variante di cui all'oggetto.

Con nota n°226465 del 19/01/2009, l'Area Amministrativa di Supporto ha trasmesso, per il seguito di competenza, la documentazione inviata dall'Amministrazione Comunale.

La Variante in oggetto, basata sulla previsione di n°35 comparti, è stata esaminata dal C.R.p.T. in data 24/07/2008 ed, in tale sede, è stato espresso Parere favorevole "al progetto di P.R.G. del comune di Terracina (LT), adottato con Deliberazione Consiliare n.52-VII del 22.7.2005, limitatamente a quanto riportato nelle precedenti considerazioni."

L'Amministrazione Comunale con la D.C.C. 154-XXII/2008, ha provveduto a controdedurre al citato Voto, motivando punto per punto, secondo quanto appresso riportato.

- Punto 1. Relativamente agli standards indicati nella Tav. C.8 e rielaborati negli Allegati "A" e "B" inseriti nella citata Deliberazione di controdeduzioni al Voto si ritiene che gli stessi siano conformi alla dotazione minima pro capite.
- Punto 1.1.a – Si ritiene condivisibile quanto controdedotto in quanto il calcolo degli standard è stato effettuato sulla base dei 100 mc/ab.
- Punto 1.1.b – L'Amministrazione afferma che le zone sottoposte a comparti rappresentano il 24% e non il 29% indicato nel Voto. Se ne prende atto.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

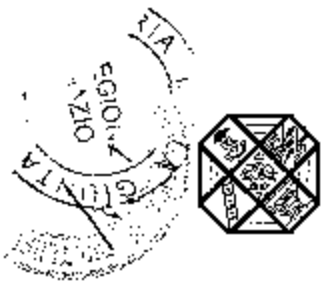
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*



- Punto 1.1.c – Si ritiene condivisibile quanto espresso, in quanto, dai citati Allegati “A” e “B” si evince la dotazione di standards, al netto dei servizi di livello territoriale.
- Punto 1.1.d – Si prende atto di quanto dichiarato circa la presa d’atto di precedenti Varianti approvate.
- Punto 1.1.e – Vale quanto già espresso per il Punto 1.
- Punto 1.1.f – Si ritiene condivisibile la considerazione circa l’incremento volumetrico del P.d.Z. “Calcatore” che, invero, rimane sostanzialmente stabile in considerazione dell’applicazione degli indici edilizi differenziati meglio indicati nella D.C.C. di controdeduzione al Voto.
- Si ritiene condivisibile quanto espresso al punto 1), della D.C.C. n. 154-XXII, del 15 Dicembre 2008, riguardo alle aree esterne ai Comparti, mentre si ritiene di confermare quanto già espresso nel Voto del C.R.p.T. n. 144/4, del 24 Luglio 2008, relativamente ai punti 2) e 3), della D.C.C. n. 154-XXII, del 15 Dicembre 2008, rimandando alla fase attuativa, la verifica con il P.T.P. ed il P.T.P.R. delle ipotesi progettuali previste nella Variante, ferma restando la prevalenza dei beni paesaggistici e delle relative disposizioni normative, sulle previsioni urbanistiche.

Modifiche di carattere normativo e zonizzativo.

- Punto a) – Si conferma quanto espresso nel Voto.
- Punto b) – Si prende atto della verifica degli standards effettuata dall’Amministrazione Comunale, mentre si prescrive che vengano indicati, con apposita D.C.C., i comparti o aree a carattere misto da sottoporre ad ulteriore reperimento di aree a servizi.
- Punto c) - Si conferma quanto espresso nel Voto.
- Punto d) – Si prende atto delle precisazioni indicate nella D.C.C. di controdeduzioni al Voto.
- Punto e) - Si conferma quanto espresso nel Voto.
- Punto f) - Si conferma quanto espresso nel Voto.
- Punto g) – Si condivide quanto controdedotto relativamente alla volontà di favorire una ristrutturazione residenziale volta all’uniformità con il contesto circostante.
- Punto h) – Non si condivide, alla luce dell’estrema parcellizzazione fondiaria, la riduzione, ad un ettaro, per la formazione dei Comparti e, pertanto, si riconferma quanto definito nel pregresso Voto del C.R.p.T..
- Punto i) – Si conferma quanto espresso nel Voto.
- Punto j) - Si conferma quanto espresso nel Voto.
- Punto k) – Si prende atto che le aree inserite nel comparto n. 24, sono compromesse; tuttavia, si condivide la Proposta di Variante e si prescrive il



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

rispetto delle normative di tutela, secondo quanto indicato dal P.T.P. e dal P.T.P.R. adottato.

Si conferma, come anche condiviso dall'Amministrazione Comunale, la necessità di recepire quanto contenuto nei Pareri rilasciati ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della L.R. 59/95.

Integrazioni e modifiche al testo delle N.T.A.

Non si concorda, in merito alla verifica degli standards, con il non inserimento del proposto "articolo 1bis", nel testo normativo, con specificazione che, pur escludendo gli interventi in attuazione diretta, per i Comparti, andranno definite le quantità di standard riportate nelle tabelle di Piano, distinguendo le aree destinate a "servizi pubblici", da quelle destinate a "servizi privati d'uso pubblico"; nel contempo, si confermano le modifiche introdotte agli artt. 4, 5, 8 e 25 dal Voto del C.R.p.T..

Osservazioni presentate

Punto a) – Si ritiene condivisibile la proposta di viabilità alternativa graficizzata sull'All."D".

Punto b) – Per quanto riguarda le osservazioni n°6, 9, 13, 21 e 26, si ritiene che gli interventi previsti dall'art.3, c.1 lett.a), b), c), d), e1) ed e2) non siano sostitutivi dei comparti e, pertanto, si consente la possibilità di intervento sugli immobili esistenti.

Punto c) – L'Amministrazione Comunale ha chiarito che l'ipotesi relativa all'Osservazione n°23 circa la realizzazione di un nuovo comparto esterno al perimetro della Variante in argomento, sarà oggetto di apposita e successiva Variante.

Alla luce di quanto descritto, il "Comitato Regionale per il Territorio", è del

PARERE

che, quanto deliberato dal Consiglio Comunale di Terracina, con Deliberazione n°154-XXII, del 15 Dicembre 2008, sia meritevole di approvazione regionale, con le limitazioni sopra riportate.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppi)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniele Jacobone)

