



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. 247

Oggetto:

Comune di Terracina (LT). Variante al P.R.G. denominata " Ambito Territoriale C2 - Settore Servizi Portualità e Ricettività Turistica". D.C.C. 51-VI del 21.07.2005. Approvazione.





247 - 1 GIU. 2012 R

Oggetto: Comune di Terracina (LT).
Variante al P.R.G. denominata "Ambito Territoriale C2 - Settore Servizi Portualità e Ricettività Turistica". D.C.C. 51 del 21.07.2005.
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. 51 del 21.07.2005 con la quale il Comune Terracina (Lt) ha adottato la Variante al P.R.G. "Ambito Territoriale C/2 - Settore Servizi Portualità e Ricettività Turistica";
ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 68 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. 32 del 13.04.2006;
CHE direttamente a questa Regione sono pervenute n. 2 osservazioni;
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. 144/3 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 con gli stralci, i limiti e le prescrizioni nel voto stesso riportati, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
VISTA la nota n. 154267 del 4.09.2008 con la quale il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione Comunale di Terracina (Lt) copia del M





suddetto voto n. 144/3 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. 155 del 15.12.2008 con la quale il Comune di Terracina (Lt) ha formulato le proprie osservazioni in merito alle modifiche apportate con il citato parere del C.R.p.T.;

VISTO il successivo voto n. 178/3 del 25.03.2010, che si allega alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato B**, con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha espresso parere favorevole, alla Variante in oggetto, con le integrazioni, preclusioni e prescrizioni apportate con il precedente Voto n. 144/3/2008 e con il sopracitato Voto n. 178/3/2010;

VISTA la nota n. 2175/07DP del 20.12.2005 con la quale l'Azienda U.S.L. Latina, Dipartimento di Prevenzione, Comprensorio Fondi-Terracina ha espresso, per quanto di competenza, parere igienico-sanitario di massima favorevole, in merito alla variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Terracina (Lt) denominata "Ambito Territoriale C/2 - Settore Servizi Portualità e Ricettività Turistica", 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. 14179/B del 23.05.2006 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 riservandosi eventuali prescrizioni od osservazioni più dettagliate nel contesto di una progettazione definitiva che riguarderà i singoli interventi;

VISTA la nota n. 8883 del 25.05.2006 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio ha, in merito all'area interessata dalla Variante di che trattasi, fatto presente che qualunque intervento che comporti scavi o movimenti di terra andrà preventivamente autorizzato e seguito dalla medesima Soprintendenza;

VISTA la nota n. 140519 del 23.08.2006 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) denominata "Ambito Territoriale C2 - Settore Servizi Portualità e Ricettività Turistica", 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 e CLASSE 2 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 rispettivamente di rosso e arancione) sempre a firma del Geol. A. Vernile della <Variante al P.R.G. "Ambito territoriale C2" - Settore servizi portualità e ricettività turistica> nel comune di Terracina (LT) in località Lungomare Pontinia - Portatore in quanto:

- le aree incluse nella CLASSE 1 sono state già escluse dallo studio geologico allegato al progetto di variante e 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;
- le aree incluse nella CLASSE 2 pur se valutate dal Geologo Vernile come "Aree idonee all'edificazione per infrastrutture solo a condizione che si mitigano o si rimuovano alcuni fattori di pericolosità e vulnerabilità geologica presenti" presentano già attualmente dei rischi piuttosto gravi e l'edificazione di alcune opere potrebbe anche aggravare tale rischi. Gli interventi proposti nella relazione geologica per la mitigazione dei rischi risultano essere solo parziali e non andrebbero ad eliminare totalmente l'innescò di possibili dissesti. L'intera area in esame è afflitta da problemi di varia natura, quali idraulici, idrogeologici, geotecnici e sismici di difficile soluzione. In particolare:
 - ✓ le aree in esame sono poste lungo le sponde destra e sinistra del Fiume Portatore, il quale in quel tratto è ubicato alcuni metri al di sopra dell'attuale piano campagna, determinando pertanto condizioni di alveo pensile; un evento di piena può provocare la rottura di un'arginatura e conseguentemente l'alluvionamento delle aree limitrofe anche per altezze considerevoli, come anche specificato nella relazione geologica dal Geologo Vernile.
 - ✓ nella relazione geologica a firma del Geol. Vernile si legge che il trasporto solido tende a depositare nell'alveo i sedimenti determinando nel tempo un innalzamento del fondo e del livello libero delle acque, con conseguente sovraccarico idraulico sulle sponde e le arginature;
 - ✓ sulle sponde del Fiume Portatore sono stati riscontrati dei disequilibri gravitativi sulle arginature lungo la sinistra orografica che possono rapidamente evolvere in frane con conseguente rottura delle sponde del fiume stesso;
 - ✓ dal punto di vista sismico i terreni di colmata e alluvionali, anche con livelli torbosi, unitamente alla saturazione dell'acqua fino alla superficie delle formazioni, inducono a pensare che la zona possa essere interessata da amplificazioni sismiche locali;
 - ✓ le condizioni stratigrafiche, morfologiche e geotecniche dei terreni sono predisposti al fenomeno della liquefazione in caso di input sismico;
 - ✓ l'emungimento della falda idrica può provocare la subsidenza dell'area con conseguenti dissesti dei manufatti;



247 - 1 GIU. 2012 F

- ✓ l'edificazione di manufatti, anche a fronte di mitigazioni, potrebbe portare nel tempo ad un aggravio delle condizioni geologiche al contorno.

si esprime

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 al P.R.G. "Ambito territoriale C2" - Settore servizi portualità e ricettività turistica> nel comune di Terracina (LT) in località Lungomare Pontinia - Portatore a condizione che si verifichino e si rispettino le seguenti prescrizioni:

- siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate 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;



247 - 1 GIU. 2012 R

➤ 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 ed in particolare:

- Legge n. 64 del 02/02/1974;
- D.M. Min. LL.PP. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" con particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
- Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317 e Circ. Regione Lazio del 11/9/1982 n. 2950;
- D.G.R.L n. 2649 del 18/05/1999;
- Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali ed in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni;
- Circ. Min. LL.PP. del 24/9/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988;
- D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- Circ. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996;
- Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 04 giugno 2003;
- D.G.R.L. n. 766 del 01/08/2003.

VISTO il successivo parere n. 213821 del 04.12.2008 con il quale la medesima Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo 05-, in sede di revisione del precedente parere n. 140519/2006, ha espresso:

PARERE FAVOREVOLE

alle aree incluse nella CLASSE 2 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 rispettivamente di rosso e arancione) sempre a firma del Geol. A. Vernile delle relazioni presentate in prima istanza della <Variante al P.R.G. "Ambito territoriale C2" - Settore servizi portualità e ricettività turistica> nel comune di Terracina (LT) in località Lungomare Pontinia - Portatore a condizione che si seguano le seguenti prescrizioni:

➤ siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;



- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nella "Richiesta di revisione - Prescrizioni in relazione alle condizioni litostratigrafiche dei suoli ed agli emungimenti" a firma del Geol. Antonio Vernile e nella "Relazione idraulica, caratteristiche ideologiche del Bacino idrografico del Fiume Portatore" a firma dell'Ing. Giampiero Falcone;
- sia verificata la stabilità delle sponde del Fiume Portatore con particolare riguardo ai dissesti segnalati dal Geol. Vernile nella sua relazione presentata in prima istanza. Nel caso di dissesti tali da pregiudicare la stabilità delle sponde del Fiume Portatore, prima di ogni edificazione, si provveda alla manutenzione delle sponde stesse e all'abbattimento della soglia di rischio mediante opere opportune;
- 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;
- sia vietata nella zona in esame l'edificazione di interrati e seminterrati;
- nel caso di interferenze della falda con i manufatti si valutino tutte le mitigazioni atte a scongiurare il rischio di alluvionabilità dell'area a causa della risalita della falda oltre il p.c.;
- 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;
- per tutti i manufatti, si dovranno mettere in opera fondazioni adeguate a sostenere i nuovi carichi di esercizio limitando al massimo eventuali cedimenti del terreno a causa delle mutate condizioni al contorno, anche bonificando e consolidando adeguatamente il terreno sottostante;
- 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;



- il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii. e del D.Lgs. 4/2008;
- qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
- l'eventuale materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R. Lazio 816/06 e dal D.Lgs. 4/08 e dall'art. 23 della L.R. 26 del 28/12/2007
- 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 ed in particolare:
 - Legge n. 64 del 02/02/1974;
 - D.M. Min. LL.PP. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" con particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
 - Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317 e Circ. Regione Lazio del 11/9/1982 n. 2950;
 - D.G.R.L n. 2649 del 18/05/1999;
 - Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali ed in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni;
 - Circ. Min. LL.PP. del 24/9/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988;
 - D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
 - D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
 - Circ. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996;
 - Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 04 giugno 2003;
 - D.G.R.L. n. 766 del 01/08/2003.

Si ribadisce inoltre il
PARERE NEGATIVO

alle aree incluse nella CLASSE I 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 rispettivamente di rosso e arancione) sempre a firma del Geol. A. Vernile della



<Variante al P.R.G. "Ambito territoriale C2" – Settore servizi portualità e ricettività turistica> nel comune di Terracina (LT) in località Lungomare Pontinia - Portatore in quanto:

- le aree incluse nella CLASSE I sono state già escluse dallo studio geologico allegato al progetto di variante e 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;

VISTA la nota n. 13345/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 l'Ambito Territoriale C/2 – Settore Servizi Portualità e Ricettività Turistica 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 di 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. C1916 del 5.08.2010 con la quale il Dipartimento Economico e 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. 51 del 21/07/2005, a zone di pubblica utilità aventi destinazioni a "servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al Foglio n. 122, particelle 208





247 - 1 GIU. 2012 R

- 1581 - 110, al Foglio n. 123, particelle 2542/parte - 2529 - 2530 - 2531 - 1156 ed al Foglio n. 197, particelle 380/parte - 41-332/parte - 330/parte, della superficie complessiva di mq 10.728,92.

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

VISTA la nota n. 83789 del 24.01.2011, con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha precisato che: "...l'assenza del parere dell'Autorità di Bacino non è stata presa in considerazione in quanto, la deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità dei Bacini Regionali n. 1 del 13.07.2009 è successiva sia all'adozione della Variante di che trattasi che all'istruttoria tecnica della medesima. Data l'attuale vigenza della sopra richiamata deliberazione n. 1/09 il Comune sarà ovviamente obbligato, peraltro, in fase attuativa a rispettare le disposizioni nella stessa richiamate...."

RITENUTO di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio n. 144/3 del 24.07.2008 e n. 178/3 del 25.03.2010 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. denominata "Ambito Territoriale C2 - Settore Servizi Portualità e Ricettività Turistica", adottata dal Comune di Terracina (Lt) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51-VI del 21.07.2005, 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. 144/3 del 24.07.2008 e 178/3 del 25.03.2010 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.

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

La variante è vistata dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- allegati alla D.C.C. n. 51 del 21.07.2005:

- | | | |
|------|------|---|
| TAV. | I.01 | Inquadramento territoriale P.T.P. |
| TAV. | I.02 | Inquadramento carta tecnica regionale |
| TAV. | I.03 | Inquadramento carta geologica e vegetazionale |
| TAV. | I.04 | Inquadramento urbanistico P.R.G. |





247 - 1 GIU. 2012 R

TAV.	I.05	Inquadramento carta usi civici
All.	I.04	Stralcio norme tecniche attuazione P.R.G.
TAV.	A.01	Stato attuale previsioni P.R.G.
TAV.	A.02	Stato attuale aereofotogrammetrico
TAV.	A.03	Stato attuale consistenze edilizie e funzionali
TAV.	A.04	Stato attuale vincoli paesistici
All.	A.03	Elenco consistenze edilizie;
TAV.	B.01	Progetto riferimento territoriale
TAV.	B.02	Progetto zonizzazione
TAV.	B.03	Progetto comparti di attuazione
TAV.	B.04	Progetto indicativo degli interventi di comparto
TAV.	B.05	Progetto viabilità e parcheggi
TAV.	B.06	Progetto aree attrezzature pubbliche
TAV.	B.07	Progetto particolari settori intervento - a) viale Circe
TAV.	B.07	Progetto particolari settori intervento - b) viale Europa
All.	C.00	Sintesi relazionale e normativa;
All.	C.01	Relazione tecnica;
All.	C.02	Norme tecniche di attuazione;
All.	C.03	Elenco catastale delle aree vincolate

- Tavole integrative richieste dal C.R.pT.:

Tav. D.01 Individuazione del Comparto Unitario dell'Area Portuale e Servizi Connessi

Tav. D.02 Progetto Verifica - Aree Attrezzature Pubbliche

- e nella Tav. 7 Carta dell'Idoneità Territoriale di cui ai pareri n. 140519/2006 e n. 213821/2008 espressi dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli.

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 05 GIU. 2012





REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 247 R



ALLEGATO A

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 144/3, del 24 luglio 2008

OGGETTO: Comune di Terracina (LT)
Variante al P.R.G. – “Ambito Territoriale c/2 – Settore servizi portualità e ricettività turistica”
Del. Cons. n. 51 - VI del 21.7.2005

IL COMITATO

Vista la nota n. 619 del 27.7.2006, con la quale l'Amministrazione comunale di Terracina ha trasmesso per esame e parere gli atti tecnici ed amministrativi relativi alla proposta denominata “Ambito Territoriale C/2 – Settore servizi portualità e ricettività turistica” adottata in variante al vigente PRG con deliberazione Consiliare n. 51 - VI del 22.7.2005.

PREMESSO

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 Piano Regolatore Generale costituiti da:

- 1) Deliberazione consiliare di adozione n. 51-VI/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. 68 Osservazioni pervenute nei termini e 3 fuori dei termini;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



- 8) Deliberazione Consiliare n 33 del 13.4.06 di controdeduzioni alle osservazioni presentate;
- 9) Pareri favorevoli con prescrizioni alla variante (Sismico, Beni Ambientali, Archeologico, Igienico Sanitario ed Usi Civici);
- 10) Elaborati che compongono la variante :
- | | |
|--|----------------------|
| a) TAV. I.01 - Inquadramento territoriale P.T.P. | Sc: 1/25.000; |
| b) TAV. I.02 - Inquadramento carta tecnica regionale | Sc: 1/10.000; |
| c) TAV. I.03 - Inquadramento carta geologica e vegetazionale | Sc: 1/2.000; |
| d) TAV. I.04 - Inquadramento urbanistico PRG | Sc: 1/4.000 - 2.000; |
| e) All. I.04 - Stralcio norme tecniche di attuazione PRG; | |
| f) TAV. I.05 - Inquadramento carta usi civici | Sc: 1/2.000; |
| g) TAV. A.01 Stato attuale previsioni PRG | Sc: 1/2.000; |
| h) TAV. A.02 Stato attuale aereofotogrammetrico | Sc: 1/5.000; |
| i) TAV. A.03 Stato attuale consistenze edilizie e funzionali | Sc: 1/2.000; |
| j) All. A.03 Elenco consistenze edilizie; | |
| k) TAV. A.04 Stato attuale vincoli paesistici | Sc: 1/2.000; |
| l) TAV. B.01 Progetto riferimento territoriale | Sc: 1/5.000; |
| m) TAV. B.02 Progetto zonizzazione | Sc: 1/2.000; |
| n) TAV. B.03 Progetto comparti di attuazione | Sc: 1/2.000; |
| o) TAV. B.04 Progetto indicativo degli interventi di comparto | Sc: 1/2.000; |
| p) TAV. B.05 Progetto viabilità e parcheggi | Sc: 1/2.000; |
| q) TAV. B.06 Progetto aree attrezzature pubbliche | Sc: 1/2.000; |
| r) TAV. B.07 Progetto particolari settori d'intervento - a) viale Circe | Sc: 1/200; |
| s) TAV. B.07 Progetto particolari settori d'intervento - b) viale Europa | Sc: 1/200; |
| t) All. C.00 Sintesi relazionale e normativa; | |
| u) All. C.01 Relazione tecnica; | |
| v) All. C.02 Norme tecniche di attuazione; | |
| z) All. C.03 Elenco catastale aree vincolate. | |

- DATI DESUNTI DALLA RELAZIONE ALLA VARIANTE

La variante interessa un'estensione di circa ha 280 delimitata dal limite demaniale dell'arenile a sud, dal canale Mortacino (o Morticino) a nord, ed interessa due vaste aree a destra e a sinistra del Canale Portatore.

Il vigente P.R.G. contempla per detto territorio la suddivisione in quattro settori :

- 1) settore costiero dal viale di P.R.G. "Monte-Mare" a Porto Badino, zona di *espansione residenziale* "C3" (iff = 1,50 e ift = 0,75) e "C4" (iff. = 0,50 e ift = 0,35) da attuare con piani particolareggiati;
- 2) settore costiero esterno oltre Porto Badino, destinato a ristrutturazione viaria con integrazione di aree a servizi ed attrezzature tecnologiche, con la possibilità di trasformare



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

le residenze stagionali in residenze stabili previa verifica ed integrazione della sussistenza degli standard previsti dal D.M. 1444/68;

- 3) settore attrezzature turistico-sociali relativa alla fascia compresa tra il canale Mortacino e la SS 148, destinata ad attrezzature ricettive di carattere sociale legate al turismo balneare e di diporto con i^{ft} pari a 0,3 mc/mq, da attuare mediante P.P. planivolumetrici;
- 4) settore agricolo extraurbano interessa un'area a nord compresa tra via Pantani da basso ed i fiumi Portatore e Mortacino.

Inoltre, a corollario dei precedenti settori di espansione residenziale costiera, ovvero nella fascia compresa tra l'arenile ed il primo fronte di villini residenziali esistenti in cui era permesso il recupero dell'edilizia preesistente esclusivamente ad uso dei servizi balneari, vengono previste attrezzature turistico balneari.

Le residue aree, di non trascurabile estensione, sono destinate a verde pubblico, parco territoriale parcheggi ed attrezzature di quartiere e per lo sport.

Gli indirizzi posti alla base della variante possono essere sintetizzati come segue:

- potenziamento della base ricettiva alberghiera attraverso l'individuazione di comparti edificatori;
- nuovo assetto portuale di Badino;
- individuazione di un'area di Talassoterapia;
- nuove destinazioni da assegnare rispetto la vigente P.R.G. alla fascia compresa tra la Pontina e il canale Mortacino
- riconversione ad attività turistico ricettiva della fascia litoranea con ipotesi di modifica della N.T.A. del P.R.G. riguardante indici e vincoli;
- strutturazione del sistema della viabilità;
- perimetrazione di alcune aree di recupero urbano interessate da abusivismo edilizio;
- presa d'atto di proposte private in variante al P.R.G. ai sensi delle leggi nn. 662/96, 440/00 e della L.R. 22/97.

Nella relazione il progettista evidenzia che l'assetto del comprensorio previsto nel P.R.G. (approvato nel 1972) ha subito notevoli variazioni attribuibili a diverse cause che hanno inficiato le previsioni dello strumento stesso.

Dette cause possono ricondursi:

- al fenomeno dell'abusivismo edilizio, che seppur limitato volumetricamente (spesso anche in modo precario), è risultato nell'insieme diffuso in modo puntiforme e tale da condizionare l'attuazione di alcuni servizi previsti dal P.R.G. su tutto il territorio;
- alla trasformazione del territorio tra la SS 148 e il fiume Mortacino con la realizzazione, prima in modo precario ed in seguito oggetto di sanatoria, di capannoni con destinazioni sia artigianali che commerciali;
- alla ricettività nautica svolta lungo l'asta terminale del fiume Portatore con l'istallazione, durante il periodo estivo, di circa 1500 ml di pontili in gran parte galleggianti e per la maggior parte carenti dei servizi portuali a terra e delle aree di sosta;
- al mantenimento della realtà residenziale per il tratto urbano della fascia costiera, che si connota come vera e propria periferia urbana usata prevalentemente nel periodo estivo con



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- rare attività commerciali senza alcuna ipotesi di riconversione della volumetria esistente in strutture turistiche;
- alla presenza di ampie aree nella fascia costiera previste come elementi terminali di servizio della strade Mare-Monte dal P.R.G. e mai realizzate;
 - alla presenza di alcune proposte presentate da privati in variante allo strumento urbanistico in base alla legislazione nazionale e comunale.

Il piano si caratterizza come un "progetto integrato" applicato all'intero comprensorio con riflessi sugli ambiti contigui e all'intera città, usando come alternativa all'esproprio generalizzato la "compensazione", intesa come modalità per attuare permuta di aree, trasferimenti di diritti edificatori, realizzazione diretta degli standard previsti.

Al fine di risolvere uno dei principali problemi legati allo sviluppo turistico, ovvero il basso indice di utilizzo delle pur minime strutture ricettive legato al periodo estivo, la struttura del piano è stata articolata in base alle seguenti direttrici:

- nuove infrastrutture viarie di collegamento esterno e ristrutturazione della viabilità interna di collegamento delle aree centrali con il litorale e con le aree a monte;
- individuazione e dimensionamento delle aree per servizi ed attrezzature collettive;
- riqualificazione, incremento e valorizzazione delle strutture turistico-ricettive; recupero e completamento del tessuto residenziale esistente anche con ipotesi di trasformazioni d'uso in ambito turistico;
- attrezzature per la nautica e servizi annessi.

Per la strutturazione della rete viaria si è preso in considerazione il soddisfacimento della domanda di accessibilità, il coordinamento delle esigenze della mobilità veicolare con quella della sosta e delle altre esigenze determinate dalle attività esistenti nell'ambito urbano di riferimento nonché la compatibilità delle funzioni da assolvere con le caratteristiche delle rispettive sedi e delle carreggiate stradali in rapporto all'entità dei flussi che dovranno sopportare. Ne discende che la viabilità viene connotata dalla modifica del tracciato della SS 148 Pontina che con i necessari adeguamenti delle corsie laterali assumerà il ruolo di principale asse longitudinale collegato alla viabilità secondaria e trasversale attraverso tre svincoli collocati in punti nevralgici: il primo in corrispondenza della strada per Borgo Hermada, il secondo ipotizzato come collegamento diretto con la fascia costiera, ed il terzo per consentire il collegamento diretto con la nuova area destinata a servizi sul canale Mortacino.

La zonizzazione di progetto privilegia la possibilità di riconversione delle numerose volumetrie residenziali di carattere stagionale esistenti nel mercato turistico a fronte di un minimo incremento residenziale ipotizzato per i lotti di completamento per una ricettività globale di circa 6.000 posti letto. Le strutture turistico ricettive di progetto sono state individuate sia in aree di completamento residenziale per tipologie di media ricettività e pensioni di tipo familiare, sia in vaste aree di nuova urbanizzazione per alberghi di grossa ricettività ed elevata qualità.



REGIONE LAZIO

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

Considerando il minimo incremento residenziale previsto nel piano incentrato su uno sviluppo prettamente turistico, anche gli standard urbanistici sono stati adeguati a tale previsione, in quanto per la parte più residenziale le dotazioni di aree di servizio fanno riferimento a quelli già dimensionati dalla previgente strumentazione urbanistica mentre per le nuove destinazioni si prevede di reperire solo spazi destinati a parcheggio e verde, che vengono inseriti all'interno dei comparti e che dovranno essere ceduti gratuitamente sia se soggetti a concessione diretta che differita.

Vengono, inoltre, ipotizzate strutture di servizi territoriali che fungano da centri propulsori di una serie di attività turistiche indotte, quali una struttura termale per talassoterapia, un polo fieristico espositivo dello sviluppo nautico e cantieristico di Badino ed, infine, un'area lungo il Portatore destinata a verde territoriale attrezzato per lo sport ed il tempo libero.

AREA PORTUALE DI BADINO

Basandosi sulla ricostruzione del ponte realizzato sulla strada provinciale di Badino, il piano ha previsto la ristrutturazione della viabilità all'intorno e l'integrazione delle aree di servizi annesse alla portualità per una ricettività potenziale di 1.000 posti barca fino ad una lunghezza di 12 ml; tale capacità è stata suddivisa in quattro bacini artificiali creati all'interno delle attuali sponde, oltre agli ormeggi lungo le sponde per un totale di circa 250 imbarcazioni:

- 1°) darsena a 50 ml. dall'imboccatura a valle della SP Badino in prossimità della foce n. 50 posti barca (10-12 ml.)
- 2°) darsena a valle della SS Pontina in parte già occupata dalla foce vecchia e dalla pineta per 150 posti-barca (8-12 mt)
- 3°) e 4°) darsena a monte della SS Pontina per 600-800 posti barca di piccolo e medio cabotaggio (mt 7,5-10)

FASCIA A DESTINAZIONE MISTA TRA SS 148 PONTINA E MORTACINO

Riveste la funzione di asse attrezzato per servizi privati di tipo turistico-commerciale-direzionale ed artigianale-nautico la fascia compresa tra SS Pontina ed il canale Mortacino; tale fascia nel P.R.G. aveva una destinazione di tipo turistico sociale, compromessa nel tempo con vari manufatti aventi diverse destinazioni d'uso, residenziali, magazzini, commerciali, strutture sportive artigianali.

AREE RESIDENZIALI OGGETTO PIANI DI RECUPERO

Si propone la perimetrazione ai sensi della L.R. 28/80 di aree maggiormente compromesse da edificazione da attuare con piani di recupero da parte dei proprietari degli

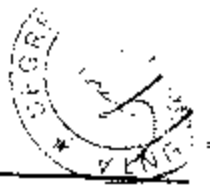


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



immobili ricadenti nei perimetrati comparti, dando la possibilità di variare detti perimetri qualora sussistessero comprovate impossibilità a reperire aree a servizi all'interno.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Per l'acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici viene usato un sistema di tipo misto perequativo ed espropriativo; a seconda che esse siano afferenti o meno ai comparti edificatori e gli oneri complessivi per le relative opere di urbanizzazione, ripartiti in modo proporzionale su tutte le volumetrie da realizzarsi, potranno essere sostenuti con diverse e contemporanee modalità: esecuzione della Pubblica Amministrazione, cessione gratuita di aree, attraverso opere a scomputo e con la monetizzazione delle cubature spettanti.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La variante è stata elaborata come un piano per i servizi turistici in stretta relazione con la portualità di "porto Badino", con il riconoscimento della edilizia residenziale esistente. Per quest'ultima, in parte realizzata prima del P.R.G. ed in parte spontaneamente sorta e oggetto di condono, il piano prevede leggeri incrementi derivanti nel primo caso ad operazioni di completamente e nel secondo ad un recupero ai sensi della L.R. 28/80.

Le destinazioni contemplate nella Variante possono essere ricondotte a tre classificazioni contemplate nel D.M. 1444/68, ovvero: Zone di tipo "F" - zone a servizi di attrezzature di livello territoriale; Zone di tipo "C" - zone di completamento residenziale; Zone di tipo "D" produttivo definite nel piano come "miste" (produttive- servizi - commerciali direzionali) ed, infine, Zone di recupero ai sensi della L.R. 28/80.

Il piano prevede le seguenti modalità di attuazione:

- Diretta - permesso di costruire, su lotti liberi o parzialmente liberi secondo le diverse tipologie contemplate;
- Permesso di costruire subordinato alla formazione di comparti obbligatori nel caso di lotti rientranti nei comparti di attuazione diretta;
- Comparti ad attuazione "differita" che sono oggetto di successivi progetti planovolumetrici di dettaglio o piani di recupero per la definizione esecutiva di interventi pubblici o privati dei singoli interventi;
- Progetti speciali già *in itinere*.

Inoltre, si prevede per l'attuazione sia diretta su i singoli lotti che dei comparti, in caso di sostituzione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione un incremento dell'indice di edificazione previsto pari al 10% della volumetria esistente.

L'indice assegnato ad ogni singola destinazione viene applicato all'intera superficie del lotto o del comparto, ovvero viene applicato anche sulle aree oggetto di cessione gratuita, ad eccezione delle aree già espropriate o non cedute bonariamente dai soggetti interessati all'intervento sia singolo che in comparto.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ATTREZZATURE PER SERVIZI URBANI

Si dividono in:

- 1) Aree per servizi di Quartiere, indicate nella tav. B.2, sono soggette ad esproprio o interessate da appositi accordi di programma in esse viene prevista una edificazione nel rispetto dei seguenti indici:
indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq; h max = ml. 7,50 (2 piani f.t.)
- 2) Aree per servizi di tipo turistico commerciale, individuate in comparti nel piano con la sigla Fa ad attuazione diretta; prevedono al loro interno aree a standard (verde e parcheggi pubblici) collegate ad attività di tipo direzionale commerciale compatibili con le attività di tipo turistico balneare. La loro attuazione è regolata da apposita convenzione in cui si prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 75% dell'area di comparto e la realizzazione dell'edificazione nella residuale superficie (25%) secondo i seguenti indici: iF = mc/mq 0,50; h max = ml 10 (3 piani f.t.).

ATTREZZATURE DI SERVIZI TERRITORIALI

Comprendono servizi privati di uso pubblico da realizzarsi in ambito di comparti di tipo Fb ad attuazione differita e si distinguono in:

- Aree per il turismo termale Fb1 con i seguenti indici:
Superficie comparto mq. 68.000;
lotto minimo = mq. 20.000;
indice di fabbricabilità sull'intera superficie comparto = 1,5 mc/mq;
h max = ml. 14,00 (4 piani f.t.).
- Aree per il complesso fieristico espositivo Fb2 destinate a servizi di tipo privato con i seguenti indici:
indice fabbricabilità = 1,5 mc/mq; h max = ml. 14,00 (4 piani f.t.), lotto minimo = 20.000 mq.
- Aree per lo sport e tempo libero Fb3 destinate per la realizzazione di servizi di tipo privato (comprese strutture sportive di interesse territoriale e quota di ricettività turistica) con i seguenti indici:
indice di fabbricabilità = mc/mq 0,20; h max = ml. 7,50 (2 piani f.t.); lotto minimo di intervento = mq. 50.000.
- Aree per attrezzature turistico ricreative poste al confine con l'arenile demaniale per le quali si prevede la realizzazione di attrezzature legate alla balneazione e per attività ludiche da realizzare secondo i relativi indici:
Indice fondiario = mc/mq 0,20 altezza max = ml. 4,00 (1 piano f.t.)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



AREE PER ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE ad attuazione diretta individuate come tipologia FA ed FB che comprendono la seguente casistica:

- Aree libere da utilizzarsi per lotti edilizi: su lotti singoli o plurimi di superficie superiore a 2.000 mq. Sono consentite costruzioni turistico ricettive previste dalla L. 271/83 ed attività di supporto turistico commerciali nella percentuale max del 25% con i seguenti indici:

	zona FA	zona FB
indice di fabbricabilità	1,00 mc/mq	1,50 mc/mq
altezza massima	14,00 ml	10,00 ml
numero di piani	4	3

su lotti singoli o plurimi di superficie inferiore a 2.000 mq sono consentite strutture di tipo commerciale e per il tempo libero (bar, ristoranti, ecc) con i seguenti parametri:

	zona FA	Zona FB
indice di fabbricabilità	1,00 mc/mq	1,50 mc/mq
altezza massima	7,50 ml	10,00 ml
numero di piani	2	3

- Aree libere da utilizzare per lotti riuniti in comparti aventi le stesse destinazioni delle precedenti ma nel rispetto dei seguenti indici:

	zona FA	Zona FB
indice di fabbricabilità	1,00 mc/mq	1,50 mc/mq
altezza massima	7,50 ml	10,00 ml
numero di piani	4	3

- Aree edificate con strutture di tipo ricettivo: in dette aree sono consentiti interventi di ristrutturazione e completamento fino a raggiungere un indice fondiario pari rispettivamente a :

	zona FA	zona FB
indice di fabbricabilità	1,00 mc/mq	1,50 mc/mq
in caso di demolizione delle cubature preesistenti indicate nella Tav. A.03 alla cubatura derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità previsto va aggiunto il 10% della quantità di cubatura demolita.		

AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE suddivise in due tipologie "Ca" e "Cb" in funzione della loro ubicazione in ambito urbano e extra urbano; viene consentita l'edificazione, la sopraelevazione o l'ampliamento, dei lotti liberi singoli o plurimi, nel rispetto dei seguenti indici:

	Zona Ca	Zona Cb
Indice di fabbricabilità	0,50 mc/mq	0,75 mc/mq
Lotto minimo	1.000 mq	750 mq
Altezza max	ml. 7,50 (2 piani ft)	ml. 7,50 (2 piani ft)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

AREE PER STRUTTURE DI TIPO MISTO "D" comprese tra la SS Pontina e il Canale Mortacino individuate sia come lotti di completamento che come comparti. In dette aree sono previste costruzioni da destinare ad uso commerciale, nautico artigianale, turistico ricettivo e servizi di tipo privato (studi, uffici, ecc.) oltre ad una quota di residenziale per gli addetti ai servizi.

Sono edificabili nel rispetto dei seguenti parametri:

indice di fabbricabilità 1,00 mc/mq
altezza max ml. 10,00 (3 piani)

Sono consentite nell'ambito delle strutture di servizio cubature di tipo residenziale pari al 10% della cubatura consentita nella misura massima di due alloggi per ogni lotto.

Si stabilisce per i lotti di completamento una superficie minima pari a 2.000 mq.

Viene inoltre prevista una norma particolare per la DESCO in cui sono consentite destinazioni d'uso commerciale (dettaglio ed ingrosso) nautico artigianale, turistico ricettivo, residenziale sociale e servizi di tipo privato; oltre ad una quota di residenziale pari al 20% del volume per l'insediamento di 140 abitanti con le seguenti normative:

indice di fabbricabilità 2,00 mc/mq
altezza max 20,00 ml. (6 piani f.t.)

AREE PER STRUTTURE DI SERVIZIO PER LA NAUTICA "F" comprendono le aree riunite in comparti edificatori situate nell'ambito del Canale Portatore e del Canale Diversivo a servizio della nautica da diporto individuate con la tipologia "F". Detti comparti sono oggetto di progetti planovolumetrici che dovranno rispettare i seguenti indici:

- per le destinazioni a servizi di tipo nautico artigianali
iff = mc/mq 0,20 con altezza max pari a ml. 10,00;
- per le destinazioni a servizi commerciali, turistico ricettivi e servizi di tipo privato
iff = mc/mq 1,00 con altezza max pari a ml. 10,00 (3 piani f.t.).

AREE DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 "ZR" quelle maggiormente compromesse da edificazione spontanea interessate da richiesta di concessione in sanatoria ed oggetto di Piano di Recupero individuate in sei comparti identificati con la tipologia "ZR" (L. 47/85 e L. 724/94). In esse si prevede di applicare un indice di fabbricabilità di progetto incrementando l'indice attuale di una quota proporzionale di cubatura rapportata alla superficie di servizi da cedere nell'ambito delle singole superfici di comparto.

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. 8883 del 25.5.2006 ha espresso parere favorevole con particolari prescrizioni per l'area relativa al canale di porto Badino;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



- B) Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale per i beni Architettonici e per il Paesaggio, che con nota n. 14179/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. 140519 del 23.8.2006 ha espresso parere favorevole a condizioni e stralciando le aree incluse nella CLASSE 1 e CLASSE 2 nel capitolo <Idoneità geologica all'edificazione del territorio> contenuto nella relazione geologica a firma del Geol. A. Vernile ed evidenziate 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. 13345/D3/3D/06 del 31.12.2007 ha espresso parere favorevole con prescrizioni e a condizione che N.T.A. 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 alienazione, 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 comprensorio interessato dalla variante con l'attigua proposta del "settore nord ovest" costituisce un nuovo assetto della strumentazione urbanistica che può essere assimilata ad una variante generale al piano.

La variante, elaborata come piano dei servizi turistici, interessa tutte le aree rimaste inedificate a causa della mancata attuazione del P.R.G.

La struttura del piano viene articolata in parte come un intervento di recupero urbano applicato all'intero comprensorio costiero, ed in parte attraverso la pianificazione di un'area agricola, parzialmente compromessa, posta a destra e sinistra dell'asta fluviale del "Portaore" con lo scopo di implementare e razionalizzare l'attività portuale di "Badino"; si affida l'attuazione a strumenti di concertazione tra A. C. ed il proponente con il meccanismo della perequazione attraverso l'attribuzione del premio di cubatura quale incentivo per il reperimento dei necessari spazi a standard (verde e parcheggi pubblici).

Si fa ricorso a destinazioni di tipo misto includendo, oltre a quelle direzionali commerciali artigianali già in atto nel territorio, anche quelle ricettive attualmente marginali, che rendono complessa la fase attuativa del piano in quanto lasciano ampio margine di discrezionalità alle singole proposte basate esclusivamente sulla contingenza del mercato anziché ad un adeguato supporto di studi di settore.

Si evidenzia l'endemica carenza di strutture destinate a standard, peraltro in diminuzione rispetto a quelle previste nel P.R.G. vigente.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Per i comparti di recupero "ZR" l'A.C., con altro provvedimento, ha già avviato le procedure di perimetrazione cui alla L.R. 28/80 che in alcuni casi ("Passerelle - 5" e "Pontoni - 4") non coincide con quella prevista nella presente Variante; infatti alcune aree a verde, conteggiate quale standard di piano, interessano perimetrazioni ed edifici oggetto di recupero, senza tener conto che in fase attuativa potrebbe essere necessario ampliare le proposte perimetrazioni al fine di dotare i suddetti comparti dei necessari standard di legge anche in funzione dell'incremento volumetrico previsto in variante.

Vengono previste aree di completamento residenziale ad intervento diretto "Ca" e "Cb" che contraddicono i criteri posti a base della variante, ovvero l'implementazione, anche attraverso la riconversione di volumetrie residenziali, delle destinazioni turistico ricettive e di tipo produttivo connesse con la portualità di Badino.

Si evidenzia, inoltre, che, come nella variante del settore nord-ovest, nel calcolo degli standard vengono conteggiate impropriamente le fasce di distacco stradale, aree già interessate da edificazione ed in parte oggetto di perimetrazione ai sensi della L.R. 28/80, area golenale compresa tra i fiumi Portatore e Ufente, area della Foce Vecchia, che difficilmente possono essere usate per scopi realistici di servizi.

Nelle N.T.A. viene prevista l'attuazione diretta di alcune "tipologie funzionali" (zone) che potrebbero inficiare la corretta e auspicata riconversione dell'intero settore che sostiene la proposta urbanistica.

Va rilevato, inoltre, che l'area relativa alla foce del fiume Portatore, a Badino, compreso il nuovo bacino prospettato sulla "Foce Vecchia" riveste particolare rilevanza sia come preesistenza storico archeologica che paesistica. Infatti, tale area faceva parte del sistema di porti canali di età romana e la sistemazione, come rileva la Sovrintendenza nel suo parere, risale al 600, epoca in cui venne realizzata la torre di avvistamento ed il ponte di barche per dare continuità presumibilmente al percorso della via Severiana.

L'area compresa tra il canale Mortacino e la SS 148 Pontina - originariamente prevista quale zona per le "attrezzature per il turismo sociale" - viene destinata dalla Variante a zona di per "strutture di servizio di tipo misto" con indice di fabbricabilità pari a 1 mc/mq, contro l'indice territoriale di 0,3 mc/mq previsto dal P.R.G.

La Variante prevede indici di edificabilità estesi all'intero aree di proprietà comprese anche quelle soggette a cessione gratuita con il conseguente aumento dell'indice fondiario che si attesta intorno ai 2,5 mc/mq.

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

1 - non si può ritenere ammissibile la possibilità di ulteriori incrementi delle destinazioni residenziali come previsto nella variante, in quanto detto incremento contrasta con i criteri informativi della Variante; pertanto le previsioni per "le aree di completamento residenziale" ad intervento diretto, denominate con la tipologia "Ca" e "Cb", andranno stralciate. Le stesse aree potranno essere attuate nel rispetto dell'attuale disciplina urbanistica del vigente P.R.G.;

2 - le aree relative ai comparti "F3" ed "F4", a causa della notevole valenza storico paesistica dovuta alle preesistenze, dovranno in fase di attuazione essere comprese in un unico



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



comparto oggetto di attento studio di inserimento paesistico con finalità di recupero e valorizzazione di dette preesistenze e dello storico bacino "Porto Vecchio".

3 - le aree di "servizio alla nautica" (comparti F1 ed F2) con gli adiacenti comparti destinati ad "attrezzature di servizi territoriali" (comparti Fb2 ed Fb3) dovranno, in sede di attuazione differita, essere oggetto di un unico piano che, previo parere dei competenti organi regionali per la realizzazione dei bacini, e fermi restando gli indici proposti, preveda una diversa e più consona dislocazione delle strutture e dei relativi standard rispetto all'attività portuale, ritenendo conseguentemente indicative le attuali dislocazioni di piano.

COMPATIBILITÀ PAESISTICA

Mentre la proposta può ritenersi sostenibile ed accettabile dal punto di vista urbanistico, risulta piuttosto problematica la sua compatibilità con la pianificazione paesistica, in quanto solo parte dell'area interessata dalla Variante risulta perimetrata ai sensi della L.R. 30/74, precisamente tutta la fascia costiera compresa tra via Bad Homburg e via Puglie; inoltre, l'area di rispetto dell'asta fluviale del Portatore viene classificata dal vigente P.R.G. come Agricola e a Verde Pubblico. Conseguentemente per la fascia fluviale e per quella costiera sopra evidenziate la proposta Variante urbanistica contrasta con le previsioni del P.T.P. (quarto comma dell'art. 5 delle N.T.A. del P.T.P. 13) che non consente varianti urbanistiche in tali aree. L'art. 5 della L.R. 24/98 e succ. int., invero, non prevede più tali limitazioni ed anzi deroga per le "aree urbanistiche esistenti come individuate dai P.T.P. o dal P.T.P.R." dall'applicazione della normativa dell'articolo stesso; per la variante al P.R.G. di Terracina si può lecitamente ritenere che le aree interessate possano esser classificate come "urbanizzate esistenti", laddove esse configurino edificazione e spazi liberi interposti contigui, quantomeno con pari estensione; nondimeno tali previsioni limitative vengono in parte confermate dal P.T.P.R., che classifica le aree libere della zona costiera come "paesaggio naturale e naturale di continuità", nel quale non sono possibili varianti ed interventi di ristrutturazione urbanistica come quelli contemplati nella proposta in argomento.

Sono stralciate dalla presente variante le aree giudicate inidonee alla edificazione di manufatti evidenziate nel parere n. 140519 del 23.08.06 rilasciato dal competente servizio geologico regionale ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, ivi comprese le fasce di rispetto di 150 mt. dai corsi d'acqua che confluiscono nel porto Badino. Sono altresì stralciate le previsioni di variante urbanistica nella fascia di 300 metri dal mare. Entrambe riprenderanno l'originaria destinazione di P.R.G.

ADEGUAMENTO AI PARERI RILASCIATI

Si prende atto che, con il parere n. 140519, fasc. 4765 del 23.8.06 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 relative alla



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

portualità di Badino, comprese le aree destinate ai servizi territoriali (espositivo, sport e tempo libero) ed alle strutture di servizio ai bacini portuali, in quanto non ritenute idonee all'edificazione. A tale proposito trattando la variante non solo le usuali previsioni edificatorie ma anche servizi speciali (bacini portuali, darsene, infrastrutture viarie, ecc.) è necessario precisare – su richiesta e cura del Comune da parte della Direzione Ambiente o su formale quesito della Direzione Territorio Urbanistica – se anche tali particolari previsioni sono considerate inattuabili da parte della Direzione Ambiente.

Si ha infine notizia di una successiva richiesta di approfondimento di parere, fatta dal Comune di Terracina, circa tale limitazione, però ancora ferma presso la Direzione Ambiente.

A seguito del parere favorevole a condizioni, rilasciato sul P.R.G. dalla Direzione Regionale Agricoltura con nota 13345/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. 19 "AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI" riportato nel parere stesso, oltre al rispetto di ulteriori condizioni imposte nel citato parere relative all'autorizzazione al mutamento di destinazione ai sensi art.10 L.R. 6/2005 per le aree a servizi di pubblica utilità che il comune di Terracina dovrà ottenere prima della D.G.R. di approvazione della Variante.

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE

Per le considerazioni di cui sopra va integrato e modificato il testo delle N.T.A., distinto come allegato "C.02", come segue:

Art. 12 - "AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE"

Andrà stralciato l'intero articolo in conseguenza della soppressione di tale destinazione urbanistica per le motivazioni di cui al precedente punto 1) del considerato, l'attuazione di dette aree potrà avvenire nel rispetto della disciplina urbanistica del vigente P.R.G.

Art. 13 - "AREE PER STRUTTURE DI SERVIZIO DI TIPO MISTO"

Dovrà essere inserito dopo il secondo periodo dell'articolo il seguente:

"Le destinazioni ad uso commerciale e a servizi di tipo privato, come sopra specificate, dovranno essere comunque contenute nel limite massimo del 25% della cubatura totale edificabile del comparto."

Art. 17 - "MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI"

Dovrà essere inserito quale primo periodo dell'articolo il seguente:

"Per tutti gli interventi in attuazione della presente variante da realizzarsi esclusivamente con "Comparti" andrà verificata la corrispondenza e la effettiva esistenza (mediante calcolo ai sensi del D.M. 1444/68 – art. 4 co. 3 e art. 5) per tutte le diverse destinazioni d'uso previste, degli standard esistenti e di progetto riferiti alla superficie d'intervento, ed alle volumetrie totali esistenti e di progetto."

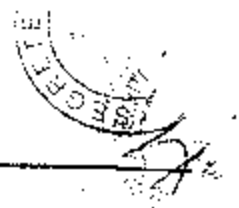


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



Andrà soppresso il primo alinea del primo periodo proposto, ovvero:
"-permesso di costruire, su lotti liberi, o già parzialmente edificati, a seconda delle diverse tipologie di classificazioni funzionali".

Dopo l'art. 18 dovrà essere introdotto integralmente l'articolo riportato nel parere del 31.12.07 n. 13345/D3/3D/06 della Direzione regionale agricoltura:

Art. 19 - AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI

Andrà sostituita, a pag. 17, la dizione "attuazione diretta" con la dizione "attuazione subordinata alla formazione di comparti obbligatori".

Infine, per mero errore di trascrizione, andranno corrette le tabelle facenti parte integrante delle norme tecniche di attuazione.

OSSERVAZIONI:

Sono state presentate al comune n. 68 osservazioni nei termini e n. 3 al di fuori di essi. Il Comune, con D.D.C. n. 33/III del 13.04.2006, ha regolarmente controdedotto a tutte le n. 71 osservazioni presentate, alcune di esse però incidono sulla struttura del piano chiedendo:

a) (n. 8-10-14-18-35-65) la riclassificazione da comparti ad attuazione diretta per la realizzazione di servizi urbani e territoriali del "tipo Fa ed Fb" a comparti ad attuazione diretta per la realizzazione di attrezzature turistico ricettive "tipo FA ed FB" con incremento dell'indice di edificabilità (da mc/mq 0,50 a 1,00) e riduzione dal 75% al 40% o al 66% delle aree di perequazione da destinare a standard. Tale accoglimento inficia le previsioni strutturali di piano modificando i parametri su cui è basata l'architettura di pianificazione dello strumento;

b) (n. 23) l'abolizione di viabilità facente parte della infrastrutturazione viaria principale che permette il collegamento a livello urbano tra via Circe e via Europa; confermando peraltro un asse strutturale già previsto nel vigente P.R.G.;

b1) l'abolizione della previsione normativa contenuta nell'art. 16 delle N.T.A. - "AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA" Tale richiesta tende a modificare una specifica norma che l'A.C. ha adottato al fine di gestire le aree soggette a tutela nel rispetto dello spirito del piano paesistico, confermando peraltro le previsioni del P.R.G. vigente.

c) (59) la nuova classificazione da "area a verde" a "verde privato", incidendo su standard di piano.

Nel merito non si può concordare con il Comune e quindi le osservazioni sopra indicate vanno respinte in quanto in contrasto con le finalità ed i criteri progettuali della variante.

Inoltre direttamente alla Regione sono pervenute le seguenti osservazioni a cui si rimanda alla presente relazione:

- n. 1 (prot. n. 129900 del 26.7.2007) dei Sig.ri Trabucco Marco, Trabucco Grazia, Ammendola Federico Antonio e Erminia;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- n. 2 (prot. 144686 del 4.9.2006) di alcuni consiglieri comunali del gruppo Democratici di Sinistra con la sostanzialmente ripropongono quanto già sottoposto all'Amministrazione Comunale.

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.

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

PARERE FAVOREVOLE

al progetto di P.R.G. del comune di Terracina (LT) adottato con deliberazione Consiliare n. 51-VI del 22.7.2005, limitatamente a quanto riportato nelle precedenti considerazioni.

Vengono pertanto 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 (compreso il P.T.P.R. di cui alle D.G.R. n. 556 del 25.7.07 e n. 1025 del 21.12.07), 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.

(avv. Daniela Garofelli)

Il vice Presidente del C.R.p.T.

(arch. Daniele Jacovone)





REGIONE LAZIO



ALLEG. alla DELIB. N. 247 *pa*
- 1 GIU. 2012

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

ALLEGATO B

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 178/3, del 25 Marzo 2010

Relatore: arch. Francesco Simeoni

OGGETTO: Comune di Terracina (LT)
Variante al P.R.G. denominata " Ambito Territoriale C2 – Settore Servizi Portualità e Ricettività Turistica".

IL COMITATO
Preso atto della relazione istruttoria predisposta dal relatore

Premesso

Il vigente PRG del Comune di Terracina risulta approvato con Delibera di Giunta Regionale n.873 del 28.11.1972;

Con Delibera del Consiglio Comunale n.51- VI del 21.07. 2005 risulta adottata la presente Variante al suddetto PRG denominata "Ambito Territoriale C2 – Settore Portualità e Ricettività Turistica";

il Comune ha proceduto con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 – III del 13.04.2006, successivamente alla prescritta pubblicazione della Variante, all'esame ed alle controdeduzioni delle osservazioni presentate.

Il Comune, con nota del 27.07.2006, ha trasmesso alla Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica gli elaborati Tecnici ed Amministrati per la definitiva approvazione da parte della Giunta Regionale.

La suddetta Variante, che interessa un vasto ambito del Territorio comunale di circa 280 Ha che si estende dal limite demaniale marittimo dell'arenile a Sud, dalle zone di espansione del centro abitato ad Est, dal canale "Mortacino" a Nord, si articola in parte come un intervento di recupero urbano delle aree rimaste inedificate nell'intero comprensorio gravitante sulla fascia costiera, in parte attraverso la pianificazione di una vasta area, posta a destra ed a sinistra delle due aste del fiume "Portatore", con lo scopo di implementare e razionalizzare l'attività portuale di "Badino".

Gli indirizzi posti alla base della Variante, sono principalmente fondati sulla previsione di strutture di servizi a scala territoriale che fungano da centri propulsori con l'obiettivo di potenziare ed incrementare lo sviluppo turistico della città, attualmente condizionato da un basso utilizzo delle pur minime strutture ricettive per la breve durata della stagione delle vacanze.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



In particolare nella Variante si prevede :

- Un Polo nautico e cantieristico di Badino con la prevista realizzazione di quattro bacini per una recettività potenziale di 1.000 posti barca fino alla lunghezza di 12,00 ml, oltre agli ormeggi lungo le sponde del Fiume Portatore per un totale di ulteriori 250 posti barca;
- Un polo fieristico espositivo a supporto e sostegno del suddetto Polo Nautico;
- Una vasta area sempre adiacente al suddetto Polo nautico destinata a Servizi Territoriali per verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero e parco tematico;
- Una struttura termale per la talassoterapia, posta in adiacenza all'arenile in posizione baricentrica dell'Ambito Territoriale C2 in esame;
- Riqualificazione, potenziamento ed incremento della base ricettiva alberghiera mediante l'individuazione di specifici comparti;
- Riconversione ad attività turistico ricettiva della edificabilità residua nelle zone della fascia litoranea mediante recupero e completamento del tessuto residenziale esistente con ipotesi di trasformazioni d'uso in ambito turistico;

La Variante prevede inoltre:

- La ristrutturazione della rete viaria esistente, per renderla compatibile con le nuove previste attività, viene connotata dalla modifica del tracciato della S.S. 148 Pontina, da adeguamenti delle corsie laterali e dalla previsione di tre svincoli di collegamento alla viabilità secondaria di accesso alle nuove previste zonizzazioni;
- Individuazione di n.6 comparti di aree di recupero ai sensi della L. 47/85

A seguito dell'istruttoria, eseguita dagli Uffici della Direzione Regionale Urbanistica, la Variante è stata sottoposta all'esame del Comitato Regionale per il Territorio che ha espresso, con Voto n. 144/3 del 24.07.2008, il proprio parere favorevole, condizionato a specifiche modifiche, al fine di rendere coerente la Variante stessa con i criteri e gli indirizzi impartiti dalle leggi regionali.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Nel Voto vengono evidenziate alcune considerazioni generali che hanno determinato le richieste di modifiche alla Variante proposta:

- A) Con riferimento al rispetto degli indici previsti nel DM 1444/68, viene evidenziata una carenza di standard urbanistici. Gli standard previsti nella Variante oltre a risultare in diminuzione rispetto alle previsioni del vigente PRG, vengono determinati con un conteggio improprio che include superfici destinate a Verde Pubblico che ricadono, sia nelle fasce di rispetto stradale, che in aree già interessate da edificazione;
- B) Previsioni di aree di completamento residenziale ad intervento diretto Ca e Cb che contraddicono i criteri posti alla base della Variante, ovvero l'implementazione, anche attraverso la riconversione di volumetrie residenziali, delle destinazioni turistico ricettive e di tipo produttivo connesse con la portualità di Badino;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- C) La previsione nelle NTA di attuazione diretta, per interventi da eseguire su alcune zone, che potrebbe inficiare la corretta ed auspicata riconversione dell'intero settore che sostiene la proposta urbanistica;
- D) Necessità di valutare con particolare attenzione le trasformazioni, relative all'area in prossimità della costa alla foce del fiume "Portatore", riguardanti il nuovo bacino previsto sulla "Foce Vecchia" che faceva parte del sistema di porti canale di età romana, in quanto l'area in oggetto, come rilevato nel parere della Soprintendenza, riveste particolare rilevanza sia come preesistenza storico archeologica che paesaggistica,
- E) La Variante destina a zona D, "Strutture di Servizio di Tipo Misto" con indice di fabbricabilità territoriale 1,00 mc/mq, una vasta area, compresa tra la S.S. 148 Pontina ed il canale Mortacino, destinata dal vigente PRG ad "Attrezzature per il Turismo Sociale" con indice di f.t. 0,30 mc/mq;
- F) Gli indici di edificabilità di comparto previsti nella Variante, essendo estesi all'intera area di proprietà, comprese anche le aree soggette a cessione gratuita per standard, determinano un indice fondiario che si attesta intorno a 2,5 mc/mq.

In conseguenza di quanto sopra le modifiche da apportare alla Variante, richieste nel Voto del Comitato, risultano così definite:

MODIFICHE URBANISTICHE:

- 1. Le previsioni per le aree di completamento residenziale ad intervento diretto, denominate con la tipologia "Ca" e "Cb", andranno stralciate;
- Le stesse aree potranno essere attuate nel rispetto dell'attuale disciplina urbanistica del vigente PRG;
- Pertanto andrà di conseguenza stralciato dalle NTA l'art.12, "Aree di completamento residenziale", a tali zone afferente.

- 2. Le aree relative ai comparti denominati "F3" ed "F4" (Aree per attrezzature di Servizio per la Nautica) in sede attuativa dovranno essere comprese in unico comparto;

- 3. Le aree dei comparti "F1" ed "F2" (Aree per attrezzature di Servizio per la Nautica) con gli adiacenti comparti "Fb2"(Polo Fieristico) ed "Fb3" (Attrezzature di Servizi Territoriali) dovranno, in sede di attuazione differita, essere oggetto di un unico piano che, previo parere dei competenti organi regionali per la realizzazione dei bacini, e fermi restando gli indici proposti, preveda una diversa più consona dislocazione delle strutture e dei relativi standard rispetto all'attività portuale, ritenendo conseguentemente indicative le attuali dislocazioni di piano;



MODIFICHE PAESAGGISTICHE

Con il Voto n. 144/3 del 24.07.2008 il Comitato, mentre ha ritenuto la proposta di Variante sostenibile ed accettabile dal punto di vista urbanistico, pur con le modifiche richieste, ha invece riscontrato una sua non compatibilità con la normativa di tutela definita sia dal PTP n.13 che dal vigente PTPR, nonché con i pareri rilasciati dagli Enti preposti.

Tali incompatibilità hanno ulteriormente determinato le seguenti modifiche alle previsioni urbanistiche della Variante:

- a) Lo stralcio delle aree comprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua che confluiscono nel porto canale di Badino in quanto tali corsi d'acqua risultano classificati come acque pubbliche;
- b) Lo stralcio delle aree comprese nella fascia di 300 ml dalla costa del mare classificate nel PTPR come paesaggio naturale e paesaggio naturale di continuità;

MODIFICHE di ADEGUAMENTO AI PARERI RILASCIATI

- c) Ulteriore stralcio determinato dal recepimento del Parere n. 140519 del 23.08.06, espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 dal Dipartimento Territorio 2 – Area Difesa del Suolo- della Regione Lazio, che non ha ritenute idonee alla edificazione, le previsioni di trasformazione del territorio contenute nella Variante, riguardanti la portualità di Badino ai lati delle due aste del fiume "Portatore", comprese le aree destinate ai servizi territoriali (espositivo, sport e tempo libero) ed alle strutture di servizio ai nuovi previsti bacini portuali.

Nel Voto viene prescritto che tutte le suddette aree stralciate, di cui ai punti a),b),c), dovranno riprendere la originaria destinazione del vigente PRG.

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE

Nel Voto vengono inoltre apportate le seguenti modifiche ed integrazioni alle NTA della Variante:

- d) Art. 12 " Aree di completamento residenziale"
Andrà stralcio l'intero articolo in conseguenza della soppressione di tale destinazione urbanistica per le motivazioni di cui al precedente punto 1) ;
L'attuazione di dette aree potrà avvenire nel rispetto della disciplina urbanistica del vigente PRG.
- e) Art. 13 " Aree per strutture di servizio di tipo misto" (zone "D")
Dovrà essere inserito dopo il secondo periodo dell'articolato il seguente:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

“Le destinazioni ad uso commerciale ed a servizi di tipo privato, come sopra specificate, dovranno essere contenute nel limite massimo del 25% della cubatura totale edificabile del comparto”.

- f) Art. 17 “ Modalità di attuazione degli interventi”

Dovrà essere inserito quale primo periodo dell’articolato il seguente:

“Per tutti gli interventi in attuazione della presente Variante da realizzarsi esclusivamente con *Comparti* andrà verificata la corrispondenza e la effettiva esistenza (mediante calcolo, ai sensi del DM 1444 – art.4 c.. 3 ed art 5) per tutte le diverse destinazioni d’uso previste, degli standard esistenti e di progetto riferiti alla superficie d’intervento ed alle volumetrie totali esistenti e di progetto”.

Andrà soppressa la prima riga del primo periodo proposto, ovvero:

“permesso di costruire , su lotti liberi, o già parzialmente edificati, a seconda delle diverse tipologie di classificazioni funzionali”.

- g) Dopo l’art. 18 dovrà essere introdotto l’art. 19 “ Aree di Demanio e Private gravate da Usi Civici” costituito dall’articolato. riportato nel parere della Direzione Regionale Agricoltura del 31.12.07.

Inoltre andrà sostituita a pag. 17, la dizione “attuazione diretta” con la dizione “attuazione subordinata alla formazione di comparti obbligatori”.

OSSERVAZIONI

Preso atto che risultano presentate al Comune complessivamente n. 71 osservazioni, nel proprio Voto il Comitato, nel mentre non ha concordato con l’accoglimento delle osservazioni individuate con i numeri 8,10,14,18,35,65, 23, 59, che si devono intendere respinte in quanto sostanzialmente incidono sulla struttura della Variante, ha ritenuto di accogliere tutte le osservazioni in linea con il Voto, mentre ha ulteriormente ritenuto che debbano essere respinte le osservazioni tese a modificare la destinazione ed i pesi urbanistici della Variante, demandato al Comune tale verifica in sede di controdeduzioni.

RISCONTRATO

Il Comune, a seguito della trasmissione del Voto, ha provveduto con Delibera del Consiglio Comunale n. 155-XXII del 15.12.2008, ad esprimere le proprie controdeduzioni, trasmettendo la suddetta delibera all’esame dell’ufficio competente della Direzione Regionale Urbanistica.

Contestualmente il Comune ha richiesto che si prendesse atto del nuovo parere emesso dal Dipartimento Regionale Territorio 2 – Area Difesa del Suolo – della Regione Lazio in data 4.12.2008 con prot. 213821, nel quale risulta eliminata l’inidoneità alla edificazione delle aree dei comparti destinati alla portualità e delle limitrofe zonizzazioni, inidoneità derivante dal precedente parere, che ha comportato, nel Voto espresso dal Comitato, lo stralcio di tutte le suddette previsioni di trasformazione definite nella Variante.



Nella seduta n.174 del 17.12.09 il Comitato, esaminata e discussa la relazione istruttoria, predisposta dagli Uffici della Direzione Regionale Urbanistica, relativa alla valutazione in merito alle controdeduzioni comunali formulate con la richiamata D.C.C. n.155-XXII del 15.12.2008, seppure accogliendo e condividendo parte delle controdeduzioni formulate dal Comune, ha richiesto di procedere con un supplemento di istruttoria ad una rielaborazione dell'atto istruttorio esaminato e della relativa proposta di parere.

In particolare il Comitato, in considerazione del nuovo parere dell'Area Difesa del Suolo, ha richiesto di definire, con il contributo dell'Amministrazione Comunale interessata, una esatta perimetrazione di tutte le aree da porsi al servizio della nuova portualità di Badino, comprensiva di uno schema della viabilità complessiva a servizio dei vari comparti.

CONSIDERATO

CONTRODEDUZIONI AL VOTO DA PARTE DEL COMUNE

In seguito a considerazioni di carattere generale ed anche in relazione all'intervenuta modifica del parere geologico, l'Amministrazione Comunale ha controdedotto alle osservazioni allo strumento urbanistico, richieste dal Comitato Regionale per il Territorio con voto n. 144/3 del 24.07.2008, come di seguito :

a) Modifiche Urbanistiche:

1) *"Lo stralcio delle aree "Ca" e "Cb", richiesto dal voto del Comitato, non è determinate per la corretta gestione della variante, rappresentando una minima parte dello strumento di pianificazione e non contraddicendo quindi i criteri posti alla base del Piano stesso. Inoltre, la semplice riproposta all'attuale disciplina di PRG porterebbe ad un incremento della volumetria consentita, in quanto agli indici di fabbricabilità fondiario per le zone "C3" di PRG, in cui ricadono le aree oggetto di completamento, sono pari a 1,5 mc/mq;"*

2) *"Si può concordare sulla necessità di coordinamento di comparti "F3" e "F4" data la contiguità e la dimensione territoriale non eccessiva;"*

3) *"Si può concordare con la volontà di un coordinamento generale delle aree di servizio alla nautica (comparti F1e F2) con gli adiacenti comparti destinati ad attrezzature di servizi territoriali (comparti Fb2 e Fb3) anche se le quantità complessive derivanti dall'accorpamento totale, così come richiesto, sembrano eccessive. Si richiede pertanto che vengano previsti due comparti separati dal canale portatore che prevedano, nel rispetto degli indici proposti, una più consona dislocazione delle strutture e dei relativi standard."*

b) Modifiche alle Norme Tecniche:

1) *"Art.12 Si rimanda alle motivazioni riportate nel punto a-1norme per lo stralcio delle aree di completamento residenziale Ca e Cb;"*

2) *"In linea di principio si può convenire con la necessità di una contingentazione delle cubature di carattere commerciale e quindi sulla introduzione di un limite massimo della cubatura in riferimento al totale edificabile del comparto. La*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

percentuale del 25%, espressa dal voto, appare da un esame approfondito decisamente sottostimata rispetto alle potenzialità del settore ed in rapporto anche agli obiettivi ed ai criteri di carattere economico messo in gioco dalla variante. Dal punto di vista urbanistico l'ubicazione dei servizi di carattere commerciale appare ottimale in considerazione della presenza di infrastrutture viarie sia di carattere intercomunale che quelle di carattere locale. Inoltre tale scelta è supportata anche dalle contiguità con future attività nautiche, previste lungo i fiumi Portatore e Mortacino. Infine nello stesso ambito urbanistico risultano recentemente approvati, con strumenti di pianificazione come Patti territoriali e SUAP, alcuni interventi di carattere misto con netta preponderanza commerciale e con indici di fabbricabilità fondiaria notevolmente superiore a quelli previsti nella variante di settore. Dal Punto di vista economico l'esigenza di potenziamento delle attività commerciali risulta evidente in funzione della presenza di attività legate alla nautica, anche già presenti nell'area. Per quanto su esposto si chiede che tale percentuale possa essere indicativamente elevata almeno al 50% della cubatura del comparto;"

3) "Sulle modalità di attuazione del Piano di Variante, si chiede che venga mantenuta, per gli interventi minimi di carattere residenziale e non, la possibilità di attuazione diretta in quanto si tratta di piccole aree di completamento. Per quanto riguarda i comparti si chiede innanzitutto che i comparti previsti possano subire delle modifiche di perimetro e quindi di dimensioni purché queste variazioni siano supportate da una logica urbanistica;"

c) **Adeguamento alle proposte ed ai contenuti espressi nei pareri degli Enti competenti:**

- Art. 89 DPR 380/2001

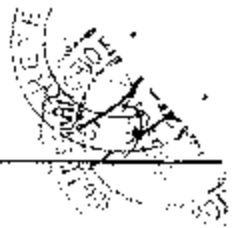
"Per quanto riguarda l'adeguamento della proposta ai contenuti espressi nei pareri rilasciati dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli- area Difesa del suolo- prot. n.13345/D3/3D/06 del 31.01.2007 si controdeduce che la Regione Lazio Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli- area Difesa del Suolo- con nota del 4.12.2008 prot. n. 213821, ha prodotto una revisione al parere espresso ai sensi del D.P.R. 380/01 art.89, che ha modificato il precedente parere. Si richieda che venga preso atto e fatta propria tale revisione con tutte le relative prescrizioni e condizioni;"

- Usi Civici

"Si concorda con la necessità di attuare, prima della D.G.R. di approvazione della Variante, all'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 10 della L.R. 6/2005 per aree e servizi di pubblica utilità."

d) **Osservazioni :**

" Si possono ritenere accolte le seguenti osservazioni in quanto in linea con la relazione del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio (n.n. 5,11,12,13,16,17, 20, 22, 24, 25, 30, 31, 32, 34, 39, 40, 45, 55, 66). Per le altre osservazioni (n.n. 8,10,14,18,35,65,23,59), accolte dal Comune e respinte dal Comitato Regionale, si controdeduce che le motivazioni addotte dal Comune con la deliberazione di consiglio



n.32 del 13.04.2006 non inficiano nella sostanza e nel peso generale della Variante, quindi vengono confermate in tale sede.(.....)"

ANALISI DELLA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

Occorre premettere che, il Comune di Terracina per la sua particolare posizione geografica, situata nel golfo di Gaeta, costituisce uno dei centri più importanti del sud del Lazio e della fascia costiera pontina, inoltre, per la sua vocazione turistica nel periodo estivo porta ad un forte incremento della popolazione passando da 40.000 abitanti censiti, a 200.000 abitanti stagionali. Negli ultimi anni si sta assistendo ad un notevole sviluppo delle attività ricreative-sportive e di svago legate alla nautica che costituiscono motore propulsore dell'economia locale, a scala comunale e regionale. La realizzazione di un polo nautico a valenza regionale, porterebbe ad una riqualificazione dell'intera area a sostegno delle scelte progettuali dei servizi e delle connesse attività turistico-ricettive. Il Comune di Terracina ha aderito alla carta di Aalborg delle "Città Sostenibili" a seguito di tale adesione è stato elaborato ed approvato, nell'ambito dell'attuazione dell'Agenda 21 Locale, un Piano di Azione Ambientale per l'intero territorio comunale, in cui il Portatore ed il territorio ad esso contestuale, sono considerati sulla base di appositi indicatori, ad alta criticità ambientale. Pertanto, valutate le controdeduzioni proposte dall'Amministrazione Comunale, valutata l'ubicazione territoriale del Comune di Terracina, l'importanza di dover riqualificare l'area oggetto della variante con la dotazione di un porto interno si ritiene dover apportare delle prescrizioni alle controdeduzioni presentate:

MODIFICHE URBANISTICHE

- Punto a-1) SOTTOZONE "Ca" e "Cb"

Per tale punto il voto del Comitato imponeva lo stralcio delle aree "Ca" e "Cb" con il ripristino dell'attuale destinazione urbanistica di PRG, in quanto tali previsioni residenziali avrebbero contraddetto i criteri posti alla base della Variante, che prevedono l'implementazione delle destinazioni turistico ricettive e di tipo produttivo connesse con la portualità di Badino anche attraverso la riconversione di volumetrie residenziali.

L'Amministrazione Comunale ha osservato che tale modifica, riguardante il ripristino dell'attuale destinazione di PRG, porterebbe ad un incremento della volumetria consentita, in quanto gli indici di fabbricabilità fondiario per le zone "C3" di P.R.G. in cui ricadono le sottozone "Ca" e "Cb" come dichiarato dal Comune, risulta pari a 1,5mc/mq.

Pertanto al fine di contenere gli incrementi di volumetria in tali zone, si conferma per le aree "Ca" e "Cb" la destinazione prevista dalla variante che pone come indice di fabbricabilità 0,50 mc/mq per la sottozona "Ca" e 0,75 mc/mq per la sottozona "Cb";



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Conseguentemente mentre viene reinserito l'art.12, così come riportato nelle NTA della Variante adottata, lo stesso dovrà essere modificato ed integrato come di seguito riportato:

a) Norma da eliminare:

Dovrà essere eliminato l'ultimo capoverso del comma 2, che prevede, ferma restando la destinazione funzionale di zona residenziale, in caso di trasformazione delle costruzioni esistenti da edilizia residenziale a turistico-ricettiva, che valgano per gli edifici esistenti le norme di cui agli art.11 c. 3 relativa alle zone FA ed FB, riguardanti aree per "Strutture Turistico- Ricettive".

La suddetta ablazione viene operata in quanto la norma prevista dall'art.11 c.3 comporterebbe un notevole incremento degli indici di fabbricabilità fondiaria, rispettivamente, per la sottozona "Ca" da 0,50 mc/mq a 1,00mc/mq e per la sottozona "Cb" da 0,75 mc/mq a 1,50 mc/mq, incremento che porterebbe, oltre ad alterare il peso urbanistico della Variante, a creare difformità nel rapporto di diversa tipologia tra edifici limitrofi, sia in termini di consistenza volumetrica, che di altezze che passerebbero da 2 piani a 3 e 4 piani.

Tra l'altro la norma dell'art.11 c.3 delle zone FA ed FB, si riferisce a lotti già edificati con costruzioni di tipo ricettivo, costruzioni che adeguerebbero la loro consistenza, in questo caso opportunamente, alle limitrofe costruzioni di tipo ricettivo da realizzare con analoghi indici di fabbricabilità.

D'altronde sembrerebbe opportuno che venga mantenuta nella Variante una quota di edificabilità destinata esclusivamente ad edilizia residenziale, tra l'altro per lotti in aree di completamento le cui tipologie esistenti risultano prevalentemente di tipo residenziale a villini uni e plurifamiliari, considerato che la Variante investe numerose zone "FA" ed "FB" in cui sono esclusivamente consentite costruzioni per strutture turistico-ricettive alberghiere.

Tali strutture risultano ulteriormente previste, senza tra l'altro una specificazione della loro consistenza in termini di quota di cubatura e di volume, anche nell'ambito delle ulteriori varie categorie di intervento previste nelle varie zone "D" "Aree per strutture di Servizio di tipo Misto.

Norme da integrare:

Le integrazioni previste riguardano l'obbligo di cessione al Comune delle aree a standard anche per gli interventi da eseguire su lotti singoli o plurimi delle sottozone Ca e Cb.

Viene prevista la possibilità di monetizzazione in luogo della cessione di aree a standard che risultino avere una limitata superficie che non consentirebbe una funzionale utilizzazione per le destinazioni pubbliche previste. Da tale monetizzazione vengono escluse le aree a verde e parcheggi.

" Si prescrive che gli interventi di tipo residenziale, da realizzare sulle aree ricadenti nelle sopra indicate sottozone "Ca" e "Cb", siano assoggettati alla cessione al Comune delle aree a standard pari a 24 mq/ab, come previsto nel vigente PRG. Si precisa che gli abitanti da insediare con riferimento alla volumetria dell'intervento da realizzare,



dovranno essere calcolati nel rapporto pari ad 80mc/ab essendo la volumetria da realizzare esclusivamente residenziale.”

“ Si prescrive ulteriormente che, ferme restando le quote di cessione di aree a standard, nella misura definita nel DM 2.4.68, relative al verde pubblico ed ai parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.18 della L. 765/68), le ulteriori residue aree destinate a spazi pubblici come riportate nel citato DM, potranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune destinandole ad ulteriore parcheggio, oppure essere oggetto di monetizzazione, qualora tali aree risultino avere una limitata superficie che non consentirebbe una funzionale utilizzazione per le destinazioni pubbliche previste.

“ Il Comune definirà con apposita delibera di Consiglio i criteri e le modalità per dare attuazione alla procedura di monetizzazione, fermo restando che gli introiti derivanti dalle monetizzazioni vengano utilizzati per l'acquisizione mediante esproprio delle aree destinate a servizi pubblici dalla Variante .”

“ I parcheggi, con pavimentazione del tipo drenante con adeguato inerbimento e piantumazione di idonee alberature, nonché le aree a verde attrezzato, dovranno essere entrambi realizzati ad spese del proprietario dell'area interessata all'intervento edilizio residenziale e dovranno essere collocati sul fronte del lotto interessato dalla viabilità pubblica, così da poter essere funzionalmente utilizzati ad uso pubblico.”

Punto a 2) COMPARTI PER LA NAUTICA F3 ed F4

Si conferma lo stralcio, già prescritto dal richiamato Voto 144/3 del 24.7.08 espresso dal Comitato per la loro incompatibilità con le norme della pianificazione paesaggistica, per le aree dei comparti per la Nautica F3 ed F4, con le previste Darsene, le sottozone D, le aree per le strutture di Servizio per la Nautica, i parcheggi,

Tale stralcio si rende necessario, sia per preservare un sito in cui risultano sussistere preesistenze archeologiche segnalate dalla Soprintendenza, sia per la verificata incompatibilità delle previste trasformazioni delle aree dei suddetti comparti con il PTPR che classifica le suddette aree come paesaggio naturale e paesaggio naturale di continuità, per le motivazioni espresse nel successivo capitolo di Compatibilità Paesaggistica.

Punto a 3) COMPARTI PER LA NAUTICA F1 ed F2

Si ribadisce quanto già espresso dal proprio Voto n.144/3 del 24.7.2008 che di seguito si riporta :

“ Le aree dei comparti “F1” ed “F2” (Aree per attrezzature di Servizio per la Nautica) con gli adiacenti comparti “Fb2” ed “Fb3” (Attrezzature di Servizi Territoriali) dovranno, in sede di attuazione differita, essere oggetto di un unico piano che, previo parere dei competenti organi regionali per la realizzazione dei bacini, e fermi restando gli indici proposti, preveda una diversa più consona dislocazione delle



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

strutture e dei relativi standard rispetto all'attività portuale, ritenendo conseguentemente indicative le attuali dislocazioni di piano".

Nel merito il Comune, nell'accogliere quanto prescritto, chiedeva la possibilità di formare due comparti per una maggiore possibilità di gestire l'esecuzione anche in tempi differiti degli interventi complessivi previsti nell'unico Piano Particolareggiato Esecutivo prescritto.

In proposito il Comitato nella richiamata seduta n.174 del 17.12.09, relativa all'esame delle controdeduzioni del Comune, anche in considerazione del nuovo parere dell'Area Difesa del Suolo, ha ulteriormente richiesto di definire su una planimetria l'esatta perimetrazione del comprensorio comprendente tutte le aree da porsi al servizio della portualità contenute nella Variante riguardanti l'intera area Portuale di Badino, comprensiva di uno schema della viabilità complessiva a servizio dei vari comparti.

Il Comune ha provveduto a quanto richiesto producendo tale planimetria su un elaborato integrativo, denominato - Tav. D.01 "Individuazione del Comparto Unitario dell'Area Portuale e Servizi Connessi" -, che definisce, con apposito retino a righe orizzontali, il perimetro delle aree ricadenti nel vasto comprensorio posto ai lati delle due aste del Fiume Portatore comprendente le seguenti zonizzazioni previste nella Variante: Darsene, Aree per Strutture di Servizio per la Nautica, Aree Verde Pubblico, Parcheggi, Viabilità, Aree per Strutture di Servizio di Tipo Misto "D", Aree per Attrezzature di Servizi Territoriali Fieristico Espositivo "Fb2", Aree per Attrezzature di Servizi Territoriali Sport e Tempo Libero "Fb3",

L'elaborato tecnico contiene, oltre alla suddetta planimetria, anche una Tabella in cui risulta indicata :

- la superficie territoriale dell'intero unico comprensorio per le strutture di Servizio per la Nautica e la relativa volumetria complessiva;
- La superficie fondiaria, la volumetria / superficie coperta, relativa a ciascuna zonizzazione ricadente nel suddetto comprensorio;
- Le aree destinate a servizi pubblici di verde e parcheggi.

In merito alla viabilità generale prevista nella Variante, già evidenziata nella Tavola B.05 di progetto, la stessa, per la parte inclusa nel perimetro del Comprensorio della portualità, dovrà essere oggetto di un ridisegno funzionale alle previsioni zonizzative del Piano Particolareggiato prescritto per lo stesso comprensorio.

La viabilità esterna al Comprensorio, in particolare per le aree dello stesso poste ad Est dell'asta del Fiume Portatore, risultando priva del disegno del tracciato di collegamento con la nuova soluzione progettuale della Pontina, dopo l'attraversamento del canale "Mortacino" (in quanto interessa aree poste fuori del perimetro dell'ambito della Variante), dovrà essere studiata e progettata congiuntamente al disegno del Piano Particolareggiato del suddetto Comprensorio della portualità.

Le trasformazioni previste nel comprensorio perimetrato, fermo restando le previsioni quantitative urbanistiche, potranno avere esecuzione solo successivamente alla definitiva approvazione di uno specifico Piano Particolareggiato.



Tale Piano dovrà prevedere una diversa più consona dislocazione delle zonizzazioni e delle relative edificabilità, delle strutture delle attività portuale, e dei relativi standard.

Il suddetto Piano, dovrà riportare i pareri dei competenti organi regionali, sia con riferimento alla realizzazione dei bacini, che con riferimento ai pareri, geologico, paesaggistico, urbanistico e di verifica di assoggettabilità a VIA.

Le trasformazioni previste dal Piano Particolareggiato, dopo la definitiva approvazione dello stesso, potranno essere attuate attraverso due comparti edificatori funzionali, separati dalle due aste del Fiume Portatore, secondo le procedure di cui all'art.23 della L. 1150/42 e all'art. 48 della LR 38/99, attraverso la costituzione di consorzi dei proprietari rappresentanti in base all'imponibile catastale il 75% del valore dell'intero comparto di riferimento.

COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Zone Ca, Cb, FA, FB, Fb1, F3, F4.

Nessun intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia previsto dalla Variante potrà essere consentito per le aree dei lotti e comparti delle zone Ca, Cb, FA, FB, Fb1, nonché per i comparti della Nautica F3 ed F4, ricadenti nel vincolo paesaggistico imposto con DM del 2.09.1959, che interessa una fascia continua della costa del territorio di diversi Comuni, aree ulteriormente interessate dalla fascia di tutela dei 300 ml dalla costa, in quanto le stesse ricadono nel Paesaggio naturale e nel Paesaggio naturale di continuità definiti nel PTPR.

Le zonizzazioni delle suddette aree dovranno pertanto essere stralciate ad eccezione di quelle che ricadono nel sistema del Paesaggio Urbano del PTPR in cui potranno essere consentite le trasformazioni previste nella Variante.

Tale stralcio riguarda anche tutte le aree ricadenti nel paesaggio naturale o naturale di continuità interessate dal DM del 1959, a nulla rilevando che le stesse siano inserite nella perimetrazione, effettuata dal Comune ai sensi della L.R. 30/74.

Tale perimetrazione trova applicazione nella sola ipotesi che l'area soggetta ad un vincolo, nello specifico riguardante la fascia dei 300 ml, imposto ai sensi dell'art.1 della L. 431/85, non sia ulteriormente interessata da un ulteriore vincolo paesaggistico imposto con DM o DGR, in quanto quest'ultimo vincolo comporta l'applicazione del rispetto delle norme di tutela previste dai paesaggi definiti dal PTPR.

Le suddette aree, come già deciso dal Comitato nel proprio Voto 144/3 del 24.07.08, dovranno riassumere la originaria destinazione del vigente PRG, fermo restando che non potrà essere comunque attuato alcun intervento di trasformazione del territorio, qualora le destinazioni del vigente PRG, riguardino previsioni di zonizzazioni che risultino non compatibili con le tutele previste dal PTPR.

Zona recupero nucleo abusivo ZR3

La zona di recupero del nucleo abusivo perimetrato con la sigla ZR3, ricadente nella suddetta fascia interessata dal vincolo del DM 1959, ai sensi dell'art.60 delle norme del PTPR (*Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesaggistico*), potrà essere oggetto di un successivo piano di recupero, riscontrato che tale zona



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ricade nel paesaggio urbano dello stesso piano paesistico ed inoltre viene classificata dal PTP come Area di Tutela Limitata.

Per tale zona ZR3 si prescrive che in sede attuativa l'area a verde pubblico, prevista nella Variante, in quanto interessata da costruzioni esistenti anch'esse ricadenti nel paesaggio urbano, sia collocata nell'area libera tra l'edificato ed il parcheggio individuato del nucleo perimetrato.

Comparti F1 ed F2

Per i comparti della Nautica F1 ed F2 si prescrive che il piano particolareggiato attuativo dovrà tenere conto dell'inedificabilità delle aree contenute nelle fasce di rispetto dalle sponde delle due aste del Fiume Tornatore in conformità alle norme di tutela prescritte dalla normativa paesaggistica di cui alla L.R. 24/98 in quanto, non risultano ulteriori vincoli paesaggistici sull'area interessata.

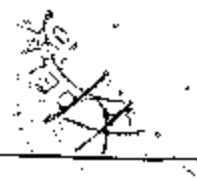
Appare comunque opportuno precisare che il PTPR classifica l'intera area in oggetto nel sistema del paesaggio agrario di continuità, la cui normativa di tutela consente una nuova collocazione delle infrastrutture di porti.

Ai sensi del comma 10 dell'art. 7 della richiamata LR 24/98 si precisa che l'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto concorre ai fini del calcolo delle cubature realizzabili nel medesimo comparto insediativo, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse.

Al fine di dare ulteriori specifiche utili per la definizione del Piano Particolareggiato di seguito si trascrivono le indicazioni di seguito riportate:

- le fasce laterali dei corsi d'acqua nelle quali è prevista la realizzazione delle darsene per l'ormeggio delle barche siano progettate con opere di ingegneria naturalistica, al fine di mitigare l'impatto ambientale e di contenere gli interventi infrastrutturali necessari. Si preveda la sistemazione delle sponde laterali dei corsi d'acqua con fasce di colmata atte a contenere i fenomeni di piena dei corsi d'acqua e successivamente sistemate a verde attrezzato. Le fasce di colmata sono necessarie sia a prevenire eventuali esondazione dei corsi d'acqua che a prevedere una riqualificazione ambientale dell'area con un minor impatto dell'opera infrastrutturale. Pertanto, si prescrive in fase progettuale un arretramento delle aree destinate a parcheggio e dei servizi a supporto della nautica, lasciando a margine dello specchio d'acqua solo le aree destinate per l'ormeggio barche ed i servizi strettamente necessari al miglior funzionamento dell'intervento infrastrutturale, si prescrive inoltre l'arretramento delle aree destinate a parcheggio e la sistemazione di una fascia a verde attrezzato necessaria a mitigare l'intervento infrastrutturale e a realizzare un parco fluviale, che porti ad una riqualificazione dell'intera area e per consentire una corretta integrazione tra gli interventi dei singoli comparti e per poter divenire un parco fluviale naturalistico.

Riscontrato che il comma 14 bis prevede la deroga, a quanto prescritto dall'art. 7, per le opere e gli interventi relativi alle attrezzature portuali, a condizione che gli interventi stessi debbano essere corredati da SIP.



Resta inteso che sulle restanti aree vige il rispetto dei 150 ml di in edificabilità previsto dall'art.7 della L.R. 24/98.

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

L'art. 11 AREE PER STRUTTURE TURISTICO- RICETTIVE FA e FB

La trasformazione di tali aree che, come meglio specificato negli indirizzi posti alla base della Variante, dovrà avvenire mediante la realizzazione di strutture ricettive alberghiere, dovrà conformarsi alle nuove discipline dettate dal Regolamento Regionale di attuazione n.17 del 24.10.2008 emesso, durante l'iter di approvazione della presente Variante, in applicazione della legge regionale n. 13 del 6.08.2007 di Organizzazione del Sistema Turistico Laziale.

Dal suddetto articolo andrà pertanto soppressa, in tutti i commi riferiti alle Tipologie delle aree "FA" ed "FB", la parte della norma che recita:

.. " sono consentite costruzioni per strutture turistico- ricettive, secondo le categorie previste dalla legge quadro per il turismo n. 217/83 e successive modifiche ed integrazioni (alberghi, motels, villaggi turistici, residenze turistico alberghiere, ostelli per la gioventù, case vacanza) ..." che andrà sostituita da :

...." sono consentite costruzioni per strutture turistico- ricettive alberghiere secondo le categorie previste dall'art. 2 del Regolamento Regionale di attuazione n.17 del 24.10.2008 emesso in applicazione della legge regionale n. 13 del 6.08.2007 di Organizzazione del Sistema Turistico Laziale (alberghi, residenze turistico alberghiere, motels)...."

L'ultimo capoverso del comma 2 del presente articolo 11, riferito alla zona FB, viene ablatato in quanto fa riferimento a comparti di attuazione diretta non più attuabili.

Punto b 1) Art.12 AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE Ca e Cb

Tale articolo viene reintrodotta a seguito dell'accoglimento parziale delle Controdeduzioni del Comune ed integrato come specificato al Punto a-1) del precedente capitolo relativo alle Modifiche Urbanistiche.

Punto b 2) Art.13 ZONE "D" AREE PER STRUTTURE DI SERVIZIO DI TIPO MISTO.

Considerando lo sviluppo turistico futuro che si avrebbe con la realizzazione del porto, e che successivamente porterebbe ad un incremento delle attività commerciali annesse alla nautica in particolare lungo i fiumi Portatore e Mortacino, l'ubicazione dei servizi di carattere commerciale appare ottimale in considerazione della presenza di infrastrutture viarie sia di carattere intercomunale che quelle di carattere locale. Nello stesso ambito urbanistico, attualmente risultano approvati, con strumenti di pianificazione, sia i Patti Territoriali che i SUAP, oltre ad interventi di carattere misto



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

con netta preponderanza commerciale e con indici di fabbricabilità fondiaria notevolmente superiori a quelli previsti nella variante di settore.

In luogo di quanto prescritto dal Voto 144/II il secondo capoverso dell'art. 13 delle NTA della Variante dovrà essere integrato come di seguito:

“ Le destinazioni ad uso commerciale ed a servizi di tipo privato, come sopra specificate, dovranno essere contenute nel limite massimo del 50% della cubatura totale edificabile del comparto”.

“Gli interventi da realizzare su singoli lotti dovranno essere subordinati alla cessione gratuita al Comune, analogamente a quanto prescritto per i comparti, di una superficie destinata a standard urbanistici pubblici nel rapporto definito dall'art.5 comma 2 del DM 2.04.68, oltre la superficie per parcheggi privati comunque prescritta in riferimento alla volumetria complessiva dell'edificato e delle tipologie da realizzare.”

“Resta fermo anche per gli interventi ricadenti nella destinazione Turistico-ricettiva, da realizzare nella richiamata zona D, che gli stessi dovranno riguardare ed essere conformi alla nuova normativa introdotta dal Regolamento n. 17 del 24.10.2008 emesso ai sensi della L.R. 6.08.2007.”

L'ultimo capoverso del presente articolo 13 viene ablatato in quanto fa riferimento a comparti di attuazione diretta non più attuabili.

Punto b 3) Art. 17 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Si prescrive che sia ablatato il secondo capoverso e sia sostituito dall'articolato seguente:

“ Per tutti gli interventi in attuazione della presente Variante da realizzarsi esclusivamente per “Comparti” resta fermo, salvo la verifica di conformità al DM 2.04.68, il calcolo degli standard di cessione gratuita al Comune, definiti nelle tabelle riportate da pag.18 a pag.36 della NTA tenendo conto comunque delle Volumetrie esistenti e di progetto che dovranno essere contenute nella volumetria massima consentita dai relativi indici di edificabilità previsti per ciascuna zona in cui ricadono. “

“Per gli interventi minimi di carattere residenziale e non, trattandosi di piccole aree di completamento, si prescrive che sia consentita l'attuazione diretta, salvo casi particolari, che l'Amministrazione potrà individuare di volta in volta, sia in relazione alla loro specifica ubicazione, sia per la necessità di renderli coerenti con limitrofe aree, anche ricadenti in comparti, che presuppongano una ridefinizione urbanistica.”

“Si prescrive ulteriormente che, ferme restando le quote di cessione di aree a standard, da calcolare nel rapporto pari a 24mq/ab., relative alle aree a verde pubblico ed a parcheggio (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.18 della L. 765/68), le ulteriori residue aree destinate a spazi pubblici, come riportate nel DM 2.04.68, potranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune destinandole ad ulteriore parcheggio oppure essere oggetto di monetizzazione, qualora il Comune con apposito atto lo ritenga opportuno, in considerazione della non funzionale utilizzazione delle stesse per le destinazioni pubbliche previste.”

Sia ablatato il terzo comma (permesso di costruire...) e sostituito come segue:

“Tutti gli interventi ricadenti nei comparti di attuazione individuati al Capo 4 (Allegati), riportato a pag 17, dovranno essere realizzati con la formazione di comparti



obbligatori ad attuazione differita, secondo le procedure di cui all'art.23 della L. 1150/42 e all'art. 48 della LR 38/99, attraverso la costituzione di consorzi dei proprietari rappresentanti in base all'imponibile catastale il 75% del valore dell'intero comparto di riferimento".

Nelle NTA vengono ulteriormente aggiunti i seguenti articoli:

Art. 19 Aree di Demanio e Private gravate da Usi Civici

Si intende riportato l'articolato facente parte del parere espresso dalla Direzione Regionale Agricoltura - Area 6 Diritti Collettivi ed Usi Civici con nota n. 13345/D3/3D/06 del 31.12.2007.

Nel suddetto parere viene inoltre prescritto che il Comune di Terracina ottenga, per le aree destinate a servizi di pubblica utilità, gravate da usi civici Demaniali, l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso o alienazione, prima che intervenga la Delibera della Giunta Regionale di approvazione della presente Variante.

Art. 20 Parere art. 89 Dlgs 380/2001

Si riporta il parere espresso con nota del Dipartimento Territorio 2 - Area Difesa del Suolo- prot. 213821 del 4/12/2008, a modifica del precedente parere espresso dallo stesso Dipartimento con nota n. 140519 del 23.08.2006

Il Direttore del Dipartimento Territorio

Esprime Parere Favorevole

Alle aree incluse nella Classe 2 nel capitolo <Idoneità geologica all'edificazione del territorio> contenuto nella Relazione Geologica a firma del Geol. A. Vernile, e perimetrale nella Tavola 7< Carta dell'Idoneità Territoriale> (aree interlineate di rosso e di arancione) sempre a firma del Geol. A.Vernile delle relazioni presentate in prima istanza della Variante al P.R.G. "Ambito Territoriale C2" - Settore servizi Portualità e ricettività turistica nel Comune di Terracina (LT) in località Lungomare Pontinia- Portatore a condizione che si seguano le seguenti prescrizioni:

- *siano riportate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;*
- *siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nella "Richiesta di revisione;*
- *prescrizioni in relazione alle condizioni litostratigrafiche dei suoli e agli emungimenti a firma del Geol. Vernile e nella Relazione idraulica, caratteristiche ideologiche del Bacino idrografico del fiume Portatore " a firma dell' Ing. Giampiero Falcone;*
- *sia verificata la stabilità delle sponde del Fiume Portatore con particolare riguardo ai dissesti segnalati dal Geol. Vernile nella sua relazione presentata in prima istanza. Nel caso di dissesti tali da pregiudicare la stabilità delle sponde del Fiume Portatore, prima di ogni edificazione, si provveda alla manutenzione delle sponde stesse e all'abbattimento della soglia di rischio mediante opere opportune;*
- *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*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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 e le loro fondazioni;*
- *sia vietata nella zona in esame l'edificazione di interrati e seminterrati;*
- *nel caso di interferenze della falda con manufatti si valutino tutte le mitigazioni atte a scongiurare il rischio di alluvionabilità dell'area a causa della risalita della falda oltre il p.c.;*
- *siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente;*
- *il piano di posa della fondazione 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;*
- *per tutti i manufatti, si dovranno mettere in opera fondazioni adeguate a sostenere i nuovi carichi di contorno, anche bonificando e consolidando adeguatamente il terreno sottostante;*
- *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 ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;*
- *Che ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le condizioni del D.M. 11/03/1988, del D.M. 16/01/1966 e delle Circolari n.3317 del 29/10/80 e n.2950 del 11/09/82 e n. 769 del 23/11/82 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle scarpate;*
- *Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica e Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss.mm.oii e del D.LGS 4/2008;*
- *Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un Area Naturale Protetta, di un ZPS o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
- *L'eventuale materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.LGS 152/06 e della D.G.R. Lazio 816/06 e del D.LGS 4/08 e dell' art.23 della L.R. 26 del 28/12/2007 norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica ed in particolare (L. 64 del 02/02/1974 D.M. Min. LL.PP.11/3/1988 " Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione con particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio; Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n.3317 e Circ.Regione Lazio del 11/09/1982 n.2950; D.G.R.L. n.2649 del 18/05/1999; Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769 con particolare riguardo alle indicazioni relative*



alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali ed in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni; Circ. Min. LL.PP. del 24/09/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP 11/3/1988; D.M. LL.PP 16/1/1996 " Norme Tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi"; D.M. LL.PP 16/1/1996 " Norme Tecniche per costruzione in zone sismiche"; Circ. Min. LL.PP del 10/04/1997 n.65/AA.GG riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996; Ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20/03/2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell' Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 4/06/2003; D.G.R.L. n. 766 del 1/08/2003).

Si ribadisce inoltre il

PARERE NEGATIVO

alle aree incluse nella CLASSE I nel capitolo <Idoneità geologica all'edificazione del territorio> contenuto nella Relazione Geologica a firma del Geol. A. Vernile, e perimetrale nella Tavola 7 < Carta dell'Idoneità Territoriale > (aree interlineate rispettivamente di rosso e arancione) sempre a firma del Geol. A. Vernile della <Variante al P.R.G. "Ambito territoriale C2 "– Settore servizi portualità e ricettività turistica > nel Comune di Terracina (LT) in località Lungomare Pontinia – Portatore in quanto:

▪ le aree incluse nella Classe I sono state già escluse dallo studio geologico allegato al progetto di variante e 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.

Art. 21 Norma generale

Per le considerazioni e prescrizioni riportate nell'istruttoria si prescrive che tutti gli articoli delle NTA della Variante adottata siano conformati alle suddette considerazioni e prescrizioni ed alle normative di leggi statali e regionali vigenti ed in particolare:

L'art. 16 AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA sia eliminato in quanto contiene norme in contrasto con le tutele definite dal PTPR.

La modifica del tracciato della SS 148 Pontina, i relativi svincoli e le viabilità secondarie alla stessa connesse, potranno trovare attuazione solo successivamente all'approvazione della nuova sistemazione infrastrutturale viaria da parte degli Enti competenti.

Si riportano di seguito, per una comprensiva e consapevole lettura, gli articoli delle NTA interessati dalle modifiche ed integrazioni apportate, con evidenziate in grassetto le integrazioni e ed in corsivo le parti ablate.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Art. 11 - AREE PER STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE FA e FB

Tali aree sono suddivise in due tipologie, di tipo "FA" e "FB", a seconda se ubicate in ambito extraurbano o urbano.

Le aree, individuate come tipologia "FA", comprendono:

1-Aree libere da utilizzarsi per lotti edilizi-

Su lotti singoli o plurimi di proprietà, di superficie superiore a mq.2.000, sono consentite costruzioni per strutture turistico-ricettive, secondo le categorie previste dalla legge quadro per il turismo n°217/83 e successive modifiche ed integrazioni (alberghi, motels, villaggi turistici, residenze turistico-alberghiere, ostelli per la gioventù, case vacanze),

...."sono consentite costruzioni per strutture turistico- ricettive alberghiere secondo le categorie previste dall'art. 2 del Regolamento Regionale di attuazione n.17 del 24.10.2008 emesso in applicazione della legge regionale n. 13 del 6.08.2007 di Organizzazione del Sistema Turistico Laziale (alberghi, residenze turistico alberghiere, motels)...."

ed attività collaterali e di supporto di tipo turistico-commerciale (nella percentuale massima del 25%), con le seguenti normative:

- indice fabbricabilità 1,00 mc/mq (sull'intera superficie del lotto)
- numero max piani fuori terra 4
- altezza max 14,00 mt.
- distanza da strade e confini 7,50 mt.
- distacco tra fabbricati non inferiore all'altezza di quello più alto e non inferiore a 15,00 mt.

Su lotti singoli o plurimi di proprietà, di superficie inferiore a mq.2.000, sono consentite costruzioni per strutture turistico-commerciali e per il tempo libero (bar, ristoranti, tavole calde, discoteche, ludoteche, attrezzature sportive e per il tempo libero, etc), con le seguenti normative:

- indice fabbricabilità 1,00 mc/mq (sull'intera superficie del lotto)
- numero max piani fuori terra 2
- altezza max 7,50 mt.
- distanza da strade e confini 5,00 mt. (previa verifica tipologia stradale D.I. n°1444/68)
- distacco tra fabbricati non inferiore all'altezza di quello più alto e non inferiore a 10,00 mt.

2-Aree libere da utilizzarsi per lotti edilizi riuniti in comparti-



Sono consentite costruzioni per strutture turistico-ricettive, secondo le categorie previste dalla legge quadro per il turismo n°217/83 e successive modifiche ed integrazioni (alberghi, motels, villaggi turistici, residenze turistico-alberghiere, ostelli per la gioventù, case vacanze),

...."sono consentite costruzioni per strutture turistico-ricettive alberghiere secondo le categorie previste dall'art. 2 del Regolamento Regionale di attuazione n.17 del 24.10.2008 emesso in applicazione della legge regionale n. 13 del 6.08.2007 di Organizzazione del Sistema Turistico Laziale (alberghi, residenze turistico alberghiere, motels)...."

ed attività collaterali e di supporto di tipo turistico-commerciale (bar, ristoranti, tavole calde, discoteche, ludoteche, attrezzature sportive e per il tempo libero, etc, nella misura massima del 25%), su lotti riuniti in comparti individuati e numerati con la tipologia "FA", con le seguenti normative:

- indice fabbricabilità fondiario 1,00 mc/mq (sull'intera superficie del comparto)
- numero max piani fuori terra 4
- altezza max 14,00 mt.
- distanza da strade e confini 7,50 mt.
- distacco tra fabbricati non inferiore all'altezza di quello più alto e non inferiore a 15,00 mt.

Alle presenti norme tecniche viene allegata una tabella riepilogativa di tutti i dati riguardanti i singoli comparti di attuazione, da realizzarsi attraverso interventi differiti.

3-Aree già edificate con strutture di tipo ricettivo

Comprendono i lotti già edificati con costruzioni di tipo ricettivo.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione ed ampliamento di cubatura fino ad un indice fondiario di 1,00 mc/mq.

Previa verifica delle situazioni esistenti, sono consentiti ampliamenti, oltre l'indice ammissibile, limitatamente alla realizzazione dei servizi tecnici e per adeguamenti alle legislazioni vigenti in materia di antincendio, di barriere architettoniche e di parcheggi interrati, nel rispetto delle distanze ed altezze di cui al paragrafo FA1.

In caso di demolizione di cubature effettive preesistenti (conteggiate nella tav.A.03), alla cubatura derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità, va aggiunta la quantità di cubatura demolita, nella percentuale massima del 10% della volumetria di progetto, da attribuire ai Proprietari dei beni trasformati.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Le aree, individuate come tipologia "FB", comprendono:

1-Aree libere da utilizzarsi per lotti edilizi-

Su lotti singoli o plurimi di proprietà, di superficie superiore a mq.2.000, sono consentite costruzioni per strutture turistico-ricettive, secondo le categorie previste dalla legge quadro per il turismo n°217/83 e successive modifiche ed integrazioni (alberghi, motels, villaggi turistici, residenze turistico-alberghiere, ostelli per la gioventù, case vacanze),

...." sono consentite costruzioni per strutture turistico- ricettive alberghiere secondo le categorie previste dall'art. 2 del Regolamento Regionale di attuazione n.17 del 24.10.2008 emesso in applicazione della legge regionale n. 13 del 6.08.2007 di Organizzazione del Sistema Turistico Laziale (alberghi, residenze turistico alberghiere, motels)...."

cd attività collaterali e di supporto di tipo turistico-commerciale (nella percentuale massima del 25%), con le seguenti normative:

- indice fabbricabilità 1,50 mc/mq (sull'intera superficie del lotto)
- numero max piani fuori terra 3
- altezza max 10,00 mt.
- distanza da strade e confini 5,00 mt. (previa verifica tipologia stradale D.I. n°1444/68)
- distacco tra fabbricati non inferiore all'altezza di quello più alto e non inferiore a 10,00 mt.

Su lotti singoli o plurimi di proprietà, di superficie inferiore a mq.2.000, sono consentite costruzioni per strutture turistico-commerciali e per il tempo libero (bar, ristoranti, tavole calde, discoteche, ludoteche, attrezzature sportive e per il tempo libero, etc), con le seguenti normative:

- indice fabbricabilità 1,50 mc/mq (sull'intera superficie del lotto)
- numero max piani fuori terra 2
- altezza max 7,50 mt.
- distanza da strade e confini 5,00 mt. (previa verifica tipologia stradale D.I. n°1444/68)
- distacco tra fabbricati non inferiore all'altezza di quello più alto e non inferiore a mt.10,00



2-Aree libere da utilizzarsi per lotti edilizi riuniti in comparti-

Sono consentite costruzioni per strutture turistico-ricettive, secondo le categorie previste dalla legge quadro per il turismo n°217/83 e successive modifiche ed integrazioni (alberghi, motels, villaggi turistici, residenze turistico-alberghiere, ostelli per la gioventù, case vacanze),

...."sono consentite costruzioni per strutture turistico-ricettive alberghiere secondo le categorie previste dall'art. 2 del Regolamento Regionale di attuazione n.17 del 24.10.2008 emesso in applicazione della legge regionale n. 13 del 6.08.2007 di Organizzazione del Sistema Turistico Laziale (alberghi, residenze turistico-alberghiere, motels)...."

ed attività collaterali e di supporto di tipo turistico-commerciale (bar, ristoranti, tavole calde, discoteche, ludoteche, attrezzature sportive e per il tempo libero, etc, nella misura massima del 25%), su lotti riuniti in comparti individuati e numerati con la tipologia "FB", con le seguenti normative:

- indice fabbricabilità 1,50 mc/mq (sull'intera superficie del comparto)
- numero max piani fuori terra 3
- altezza max 10,00 mt.
- distanza da strade e confini 5,00 mt. (previa verifica tipologia stradale D.I. n°1444/68)
- distacco tra fabbricati non inferiore all'altezza di quello più alto e non inferiore a 10,00 mt.

Alle presenti norme tecniche viene allegata una tabella riepilogativa di tutti i dati riguardanti i singoli comparti di attuazione, da realizzarsi attraverso interventi differiti.

3-Aree già edificate con strutture di tipo ricettivo

Comprendono i lotti già edificati con costruzioni di tipo ricettivo.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione ed ampliamento di cubatura fino ad un indice fondiario di 1,50 mc/mq.

Previo verifica delle situazioni esistenti, sono consentiti ampliamenti, oltre l'indice ammissibile, limitatamente alla realizzazione dei servizi tecnici e per adeguamenti alle legislazioni vigenti in materia di antincendio, di barriere architettoniche e di parcheggi interrati, nel rispetto delle distanze ed altezze di cui al paragrafo FB1.

In caso di demolizione di cubature effettive preesistenti (conteggiate nella tav.A.03), alla cubatura derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità, va aggiunta la



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

quantità di cubatura demolita, nella percentuale massima del 10% della volumetria di progetto, da attribuire ai Proprietari dei beni trasformati.

Art. 12 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE Ca e Cb

Tali aree sono suddivise in due tipologie, di tipo "Ca" e "Cb", a seconda se ubicate in ambito extraurbano o urbano.

1. Nelle aree, individuate come tipologia "Ca", nell'ambito della destinazione d'uso residenziale, è consentita l'edificazione per i lotti liberi (singoli o plurimi), oltre l'ampliamento e/o la sopraelevazione per gli immobili esistenti, fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,50 mc/mq. sull'intera superficie del lotto, con la seguente normativa:

- superficie minima 1000 mq.
- numero max piani fuori terra 2
- altezza max 7,50 mt.
- distanza da strade e confini 5,00 mt. (previa verifica tipologia stradale D.I. n°1444/68)
- distacco tra fabbricati non inferiore all'altezza di quello più alto e non inferiore a 10,00 mt.

2. Nelle aree, individuate come tipologia "Cb", nell'ambito della destinazione d'uso residenziale, è consentita l'edificazione per i lotti liberi (singoli o plurimi), oltre l'ampliamento e/o la sopraelevazione per gli immobili esistenti, fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,75 mc/mq. sull'intera superficie del lotto, con la seguente normativa:

- superficie minima 750 mq.
- numero max piani fuori terra 2
- altezza max 7,50 mt.
- distanza da strade e confini 5,00 mt. (previa verifica tipologia stradale D.I. n°1444/68)
- distacco tra fabbricati non inferiore all'altezza di quello più alto e non inferiore a 10,00 mt.

In conformità sostanziale con quanto previsto dalle norme generali di P.R.G., *ferma restando la destinazione funzionale di zona residenziale, in caso di trasformazione delle costruzioni esistenti da edilizia residenziale a turistico-ricettiva, valgono le norme già descritte, di cui all'art.11 subFA3. e subFB3., a seconda della localizzazione in area extraurbana o urbana dell'immobile.*

3. " Si prescrive che gli interventi di tipo residenziale, da realizzare sulle aree ricadenti nelle sopra indicate sottozone "Ca" e "Cb", siano assoggettati alla cessione al Comune delle aree a standard pari a 24 mq/ab, come previsto nel vigente PRG. Si precisa che gli abitanti da insediare con riferimento alla



volumetria dell'intervento da realizzare, dovranno essere calcolati nel rapporto pari ad 80mc/ab essendo la volumetria da realizzare esclusivamente residenziale."

4. " Si prescrive ulteriormente che, ferme restando le quote di cessione di aree a standard, nella misura definita nel DM 2.4.68, relative al verde pubblico ed ai parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.18 della L. 765/68), le ulteriori residue aree destinate a spazi pubblici come riportate nel citato DM, potranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune destinandole ad ulteriore parcheggio, oppure essere oggetto di monetizzazione, qualora tali aree risultino avere una limitata superficie che non consentirebbe una funzionale utilizzazione per le destinazioni pubbliche previste.

5. " Il Comune definirà con apposita delibera di Consiglio i criteri e le modalità per dare attuazione alla procedura di monetizzazione, fermo restando che gli introiti derivanti dalle monetizzazioni vengano utilizzati per l'acquisizione mediante esproprio delle aree destinate a servizi pubblici dalla Variante ."

6. " I parcheggi, con pavimentazione del tipo drenante con adeguato inerbimento e piantumazione di idonee alberature, nonché le aree a verde attrezzato, dovranno essere entrambi realizzati ad spese del proprietario dell'area interessata all'intervento edilizio residenziale e dovranno essere collocati sul fronte del lotto interessato dalla viabilità pubblica, così da poter essere funzionalmente utilizzati ad uso pubblico."

Art.13 - AREE PER STRUTTURE DI SERVIZIO DI TIPO MISTO "D"

Comprendono le aree ubicate nella fascia longitudinale nord, tra il canale Mortacino e la SS.Pontina, sia individuate come lotti di completamento, sia riunite in comparti edificatori obbligati.

Sono consentite costruzioni da destinarsi ad uso commerciale (dettaglio ed ingrosso) nautico-artigianale, turistico-ricettivo, servizi di tipo privato (uffici e studi professionali, pubblici esercizi, strutture artigianali ambientalmente compatibili, attività terziarie pubbliche, servizi ed attrezzature sportive e ricreative, autorimesse, etc.), oltre ad una quota percentuale di tipo residenziale per gli addetti dei servizi

" Le destinazioni ad uso commerciale ed a servizi di tipo privato, come sopra specificate, dovranno essere contenute nel limite massimo del 50% della cubatura totale edificabile del comparto".

"Gli interventi da realizzare su singoli lotti dovranno essere subordinati alla cessione gratuita al Comune, analogamente a quanto prescritto per i comparti, di una superficie destinata a standard urbanistici pubblici nel rapporto definito dall'art.5 comma 2 del DM 2.04.68, oltre la superficie per parcheggi privati comunque prescritta in riferimento alla volumetria complessiva dell'edificato e delle tipologie da realizzare."



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

“Resta fermo anche per gli interventi ricadenti nella destinazione Turistico-ricettiva, da realizzare nella richiamata zona D, che gli stessi dovranno riguardare ed essere conformi alla nuova normativa introdotta dal Regolamento n. 17 del 24.10.2008 emesso ai sensi della L.R. 6.08.2007.”

Le aree ricadenti all'interno dei lotti edificabili e dei comparti, individuati con la tipologia "D" nella tavola di riferimento, avranno la seguente normativa:

- indice fabbricabilità: 1,00 mc/mq (sull'intera superficie di riferimento)
- numero max piani fuori terra 3
- altezza max 10,00 mt.
- distanza da strade e confini 7,50 mt.
- distacco tra fabbricati non inferiore all'altezza di quello più alto e non inferiore a 15,00 mt.
- distanza rispetto stradale attuale SS.Pontina: mt. 30,00.

Sono consentite, nell'ambito delle strutture di servizi, cubature di tipo residenziale, da destinarsi all'uso esclusivo degli addetti delle attività, rientranti nella cubatura totale del lotto, per un massimo del 10%. Tali alloggi (in numero di due per ogni lotto) non potranno essere alienabili separatamente dal comparto edificatorio di servizio di cui fanno parte integrante.

Per i lotti di completamento la superficie minima edificabile è di mq.2.000, con le stesse normative previste per i comparti, tranne la limitazione ad un solo alloggio per gli addetti delle attività, rientrante nella cubatura totale edificabile, per un massimo del 10%.

Nell'ambito di tale destinazione funzionale, una valutazione urbanistica a parte è stata commisurata al nucleo industriale DESCO, a seguito delle direttive approvate dalla Amministrazione Comunale con deliberazione di G.C. n°796/2000, circa la particolare attenzione da porre alle necessità di rilocalizzazione dell'impianto, con la conseguente attribuzione alla zona interessata di ulteriori destinazioni funzionali, integrabili con quote residenziali, e proporzionati indici di fabbricabilità.

Tutto ciò ha portato ad una ricalibratura dell'indice di edificabilità fondiaria e ad un ampliamento delle originarie destinazioni funzionali per il lotto di pertinenza, nell'ambito dell'applicazione di parametri di compensazione per la dismissione dell'attività industriale e per il trasferimento e ricollocazione della stessa in altro sito.

Pertanto, per tale particolare comparto, sono consentite costruzioni da destinarsi ad uso commerciale (dettaglio ed ingrosso), nautico-artigianale, turistico-ricettivo, residenziale-sociale (alloggi per anziani, per comunità, etc), servizi di tipo privato (uffici e studi professionali, agenzie varie, pubblici esercizi, laboratori di artigianato



ambientalmente compatibili, attività terziarie pubbliche, strutture sanitarie private, servizi ed attrezzature sportive e ricreative, autorimesse, etc.), oltre ad una quota percentuale di tipo residenziale per un massimo del 20% del volume di progetto, con le seguenti normative:

- indice fabbricabilità fondiario: 2,00 mc/mq (sulla intera superficie di comparto)
- numero max piani fuori terra 6
- altezza max 20,00 mt.
- distanza da strade 10,00 mt.
- distanza da confini 10,00 mt.
- distacco tra fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e non inferiore a 20,00 mt.
- distanza rispetto stradale attuale SS.Pontina: mt. 30,00
- aree per parcheggi ed aree verdi all'interno del lotto nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Per il particolare ambito territoriale, sia per i lotti di completamento che per i comparti di attuazione diretta, in caso di demolizione di cubature effettive preesistenti (conteggiate nella tav.A.03), alla cubatura derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità, va aggiunta la quantità di cubatura demolita, nella percentuale massima del 10% della volumetria di progetto, da attribuire ai Proprietari dei beni trasformati.

Alle presenti norme tecniche viene allegata una tabella riepilogativa di tutti i dati riguardanti i singoli comparti di attuazione, da realizzarsi attraverso interventi differiti.

Art.17 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'edificazione avverrà con le seguenti modalità:

-permesso di costruire, su lotti liberi, o già parzialmente edificati, a seconda delle diverse tipologie di classificazioni funzionali; "

" Per tutti gli interventi in attuazione della presente Variante da realizzarsi esclusivamente con la formazione di "Comparti" resta fermo , salvo la verifica di conformità al DM 2.04.68, il calcolo degli standard di cessione gratuita al Comune, definiti nelle tabelle riportate da pag.18 a pag.36 della NTA tenendo conto comunque delle Volumetrie esistenti e di progetto che dovranno essere contenute nella volumetria massima consentita dai relativi indici di edificabilità previsti per ciascuna zona in cui ricadono. "

"Per tale punto il voto del Comitato propone per gli interventi minimi di carattere residenziale e non, l'attuazione diretta, trattandosi di piccole aree di completamento. L'attuazione dell'intera variante avviene per comparti, anche per questi interventi si prevedano modalità di attuazione in linea con quelle generali,



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

poiché tale modalità consente la possibilità di cedere aree per la realizzazione di standard urbanistici, si prescrive che sia consentita l'attuazione diretta, salvo casi particolari, che l'Amministrazione potrà individuare di volta in volta, sia in relazione alla loro specifica ubicazione, sia per la necessità di renderli coerenti con limitrofe aree, anche ricadenti in comparti, che presuppongano una ridefinizione urbanistica,"

"Si prescrive ulteriormente che, ferme restando le quote di cessione di aree a standard, da calcolare nel rapporto pari a 24mq/ab., relative alle aree a verde pubblico ed a parcheggio (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.18 della L. 765/68), le ulteriori residue aree destinate a spazi pubblici, come riportate nel DM 2.04.68, potranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune destinandole ad ulteriore parcheggio oppure essere oggetto di monetizzazione, qualora il Comune con apposito atto lo ritenga opportuno, in considerazione della non funzionale utilizzazione delle stesse per le destinazioni pubbliche previste."

Sia ablato il terzo comma

-permesso di costruire, subordinato alla formazione dei comparti edificatori obbligatori, nel caso di lotti edificabili rientranti nei comparti di attuazione diretta; e sostituito come segue:

"Tutti gli interventi ricadenti nei comparti di attuazione individuati al Capo 4 (Allegati) , riportato a pag 17, dovranno essere realizzati con la formazione di comparti obbligatori ad attuazione differita, secondo le procedure di cui all'art.23 della L. 1150/42 e all'art. 48 della LR 38/99, attraverso la costituzione di consorzi dei proprietari rappresentanti in base all'imponibile catastale il 75% del valore dell'intero comparto di riferimento".

-comparti di attuazione differita (portualità, complesso fieristico-espositivo, complesso sportivo e del tempo libero, complesso turistico-termale), che saranno oggetto di successivi progetti planovolumetrici di dettaglio, (zone di recupero), che saranno oggetto di successivi piani di recupero, per la definizione esecutiva , pubblica o privata, dei singoli interventi;

-per progetti speciali (PRUSST, project financing, patti territoriali, recupero urbano, contratti di quartiere, STU, etc.).

Per l'attuazione delle previsioni dei comparti edificatori obbligatori, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n°38 del 22.12.1999 e successive modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento al Titolo III Capo III, come di seguito specificato ed integrato.

Il Sindaco, entro i 120 giorni successivi all'approvazione del Piano, a mezzo di bando pubblico, invita i proprietari delle aree ricadenti nei comparti di attuazione a dichiarare,



entro ulteriori 120 giorni dalla data di pubblicazione del suddetto bando, l'intenzione di procedere, da soli, oppure riuniti in consorzio di più proprietari (in entrambi i casi, rappresentanti almeno il 75% del valore dell'intero comparto misurato in base all'imponibile catastale), all'attuazione delle previsioni di Piano.

I proprietari ed i consorzi costituiti, richiedenti nel rispetto e per gli effetti di cui al precedente comma, conseguono la piena disponibilità del comparto interessato, previa espropriazione degli immobili dei proprietari non aderenti, ai sensi della normativa vigente.

Acquisita la disponibilità del comparto, il Consorzio costituito presenta alla Amministrazione Comunale un progetto unitario preliminare ed uno schema di convenzione da stipularsi con il Comune, che indichi specificatamente la superficie dell'area di intervento di attuazione, la superficie dell'area per servizi pubblici da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, la cubatura da realizzare sulla superficie totale di intervento.

L'Amministrazione Comunale, entro 60 giorni successivi alla data di presentazione, può richiedere chiarimenti, integrazioni e modifiche motivate al progetto ed allo schema di convenzione.

Entro i 90 giorni successivi alla data di presentazione, o entro i 30 giorni successivi alla data di ripresentazione corretta del progetto e dello schema di convenzione, l'Amministrazione Comunale approva gli elaborati con delibera di Giunta Municipale.

In assenza di adesione al bando pubblico di cui al precedente comma, l'attuazione delle previsioni dei comparti può essere attivata, o direttamente dall'Amministrazione Comunale, anche attraverso S.T.U. di cui all'art.47 della L.R. n°38/99, o anche da proprietari, o loro consorzi, rappresentanti una quota inferiore al 75% del valore dello intero comparto misurato in base all'imponibile catastale.

Per attivare questa ultima procedura, il soggetto o i soggetti interessati devono notificare al Sindaco ed a tutti i proprietari inadempienti l'intenzione di voler attuare le previsioni di Piano afferenti il comparto. Trascorsi 150 giorni da tale data, senza che l'Amministrazione Comunale ed i restanti proprietari abbiano risposto, notificando a sua volta diversi intendimenti, il soggetto o i soggetti proponenti potranno presentare il progetto unitario preliminare e lo schema di convenzione.

L'approvazione degli elaborati con le stesse modalità descritte nei precedenti comma darà luogo all'attivazione delle procedure espropriative a cura dell'Amministrazione Comunale o, previa delega in sede di stipula della convenzione, a cura del soggetto o dei soggetti intestatari del progetto, in nome e per conto dell'Amministrazione stessa.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

Sull'intera superficie di comparto (così come perimetrata nella tavola B.03.) sarà attribuito un indice di fabbricabilità, specificato nei relativi articoli delle N.T.A., con le singole volumetrie riportate negli allegati di riferimento.

Salvo eventuali modifiche a seguito di successivi riscontri catastali, ciascun Proprietario ha diritto ad una quota parte dell'intero volume edificabile, proporzionale al valore complessivo dei singoli imponibili catastali.

Con la formazione dei comparti edificatori il Comune intende assicurare la fattibilità nella realizzazione degli interventi ed una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i Proprietari interessati; il tutto, in riferimento a quanto previsto dalla originaria legge urbanistica n°1150/1942 art.23 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO 4 - ALLEGATI

- 1- Comparti attuazione "*diretta*" **differita** tipologia "FA"
- 2- Comparti attuazione "*diretta*" **differita** tipologia "FB"
- 3- Comparti attuazione "*diretta*" **differita** tipologia "D"
- 4- Comparti attuazione "*diretta*" **differita** tipologia "Fa"
- 5- Comparti attuazione differita ambiti "ZR"
- 6- Comparti attuazione differita ambiti "Fb"
- 7- Comparti attuazione differita ambiti "F"

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

In merito alla presunta carenza di standard, il Comune ha evidenziato che la Variante è supportata da una apposita verifica circa il rispetto degli standard, dalla quale si può desumere che anche escludendo le aree non ritenute idonee, quali quelle contenute nella viabilità e nelle sue fasce di rispetto e le aree compromesse da edificabilità, il surplus previsto garantisce comunque il rispetto della dotazione minima inderogabile di spazi pubblici definita dall'art. 3 del DM 2.04.1968. Inoltre tale rapporto, per tutte le aree di tipo turistico ricettivo, risulta calcolato ai sensi dell'art. 5 punto 2) determinato per le aree commerciali e direzionali (a 100mq di sup. lorda di edifici deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici).

La sommatoria delle varie superfici delle aree a standard urbanistici, calcolate ai sensi del DM 1444/68, in relazione alle previsioni urbanistiche previste nella Variante riguardante l'Ambito C2, risulta pari a mq. 468.000 mentre le superfici a standard



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



individuata nella Variante risultano largamente superiori essendo pari a mq 640.000, come risulta riportato nella allegata tabella:

Previsioni standard di progetto relativamente all'ambito territoriale "C2"

- verde pubblico	mq.
458.700	
- parcheggi	mq.
174.300	
- servizi pubblici	mq.
7.000	
- Totale superfici servizi: (458.700+174.300+7.000) =	mq.
<u>640.000</u>	

- volumetria residenziale attuale: (583.335 - 1835) =	mc. 581.500
- volumetria residenziale completamento	mc. 36.000
- volumetria residenziale recupero edilizio (legge n°47/85)	mc. 29.000
- Totale volumetrie residenziali: (581.500+36.000+29.000) =	mc. 646.500
(numero abitanti teorici: mc.646.500 /80 mc/ab = n°8080)	

- Volumetria turistico-ricettiva (tip. "FA"+"FB"+ completamento)	mc. 448.500
(corrispondente a 6000 posti letto in strutture alberghiere e residenze turistico-alberghiere)	
- strutture di servizio di tipo misto (tipologia "D" + completam.)	mc. 288.000
- strutture di servizio per la nautica (tipologia "D")	mc. 84.000
- strutture di servizio per la nautica (tipologia "F")	mq. 140.000
70.000	
- strutture di servizi territoriali (tipologia "Fb1"- "Fb2"- "Fb3")	mc. 282.500
- strutture di servizi turistico-commerciali (tipologia "Fa")	mc. 18.000

Verifiche standards di legge (D.M. n°1444 del 02.04.1968)

Le previsioni proposte per la variante di progetto soddisfano ampiamente gli standards urbanistici di cui al D.M. n°1444/68, come di seguito evidenziato, mentre le soluzioni proposte in ambito attuativo dei comparti renderanno più facilmente realizzabile la fattibilità dei servizi stessi.

- superfici servizi pubblici:	mq.
<u>640.000</u>	

- standards abitanti (art.3 D.M. n°1444/68): n°8.080 x mq. 24,00 =	mq.
<u>194.000</u>	



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- standards strutture ricettive (art.5 D.M. n° 1444/68): $(448.500/3,20) \times 0,8 =$ mq. 112.000

- standards strutture commerciali-direzionali-tempo libero (art.5 D.M. n°1444/68): $(448.500+288.000+84.000+282.500+18.000+27.500^*)/3,20 \times 0,8 =$ mq.287.000

**(in caso di utilizzo totale dell'incremento di cubatura pari al 10% di cui all'art.4 par.4 N.T.A., riferito alle tipologie "FA.3", "FB.3", e "D", la cubatura di progetto potrebbe teoricamente essere incrementata di mc.(31.050x0,10) + (40.600x0,10) + (20.235) = mc.27.500*

- standards strutture produttive (art.5 D.M. n° 1444/68): $(70.000 \times 1/10) =$ mq. 7.000

- Totale aree servizi standards minimi di legge = mq. 468.000 < 640.000

A dimostrazione dell'effettiva rispondenza delle superfici destinate a standard, sia alle dotazioni prescritte dal DM 1444/68, che alla loro effettiva utilizzazione e funzionalità, si è richiesto all'Amministrazione comunale di individuare su una apposita planimetria e conseguentemente fornire un nuovo conteggio che tenga conto delle necessaria sottrazione dalle superfici destinate a standard delle seguenti aree:

- le aree contenute nella viabilità, come pure quelle delle fasce di rispetto della viabilità;
- le aree interessate da edificabilità;

L'Amministrazione comunale ha provveduto a quanto richiesto fornendo una specifica Tavola integrativa denominata: Tav. D. 02 "Progetto Verifica Aree Attrezzature Pubbliche", contenente sia una planimetria dell'intero Ambito C2, in cui risultano evidenziate le aree destinate a standard e le relative superfici sottratte, sia una tabella di verifica con riportato il calcolo delle varie superfici.

Da tale tabella si riscontra che la superficie delle aree a standard risultano pari a complessivi mq 618.930, pertanto superiori a quanto prescritto dall'applicazione del DM n. 1444 del 2.04.68 pari a mq 468.000.

Avendo riscontrato che nella Tavola suddetta il Comune non ha provveduto a sottrarre nel nuovo conteggio le aree interessate da edificabilità, si è proceduto d'ufficio ad individuale come di seguito:

Aree riportate con la sigla V5 e V18, pari ad una superficie di mq 17.431 (5.903 + 11.258).

Sottraendo tale superficie al totale della superficie per standard definita nella nuova tabella di verifica fornita dall'Amministrazione, si ottiene una superficie pari a mq 601.499 (618.930- 17.431) comunque superiore alla superficie di norma pari a mq 468.000.



Si prescrive pertanto, ai fini di una definizione urbanistica, che le aree come sopra sottratte dagli standard siano riclassificate, in conformità alla normativa già prevista dall'art. 6 delle NTA, a "Verde di rispetto" le aree di cui al punto a) ed a "verde privato" le aree di cui al punto b).

In relazione inoltre alla vasta area a Verde Pubblico (V40) della superficie di mq 105.351, collocata nell'ambito del comprensorio unitario della portualità di Badino, ad essa solo afferente e per le attività della stessa funzionalmente utilizzabile, si è proceduto a verificare, con esito positivo, la sussistenza del rispetto delle superfici destinate a standard pur sottraendo tale area dal totale delle superfici destinate dal piano a servizi pubblici. ($601.499 - 105.351 = 496.148 > 468.000$).

Vi è ulteriormente da considerare che in relazione alla riconduzione alle previsioni del vigente PRG delle aree stralciate, per la loro non compatibilità paesaggistica, le stesse risultano ricadere in aree destinate a Verde Pubblico e Parcheggi di notevole superficie complessiva.

OSSERVAZIONI

Si conferma che le osservazioni (n.n. 8,10,14,18,35,65,23,59), accolte dal Comune e respinte dal Comitato con il precedente Voto n. 144/3, vadano respinte, come pure si debbono intendere respinte tutte le osservazioni presentate, anche se accolte dal Comune, che comunque risultino in contrasto con il suddetto Voto e con il presente Voto, non avendo il Comune stesso fornito, come richiesto, la destinazione ed i relativi pesi urbanistici che tali osservazioni accolte avrebbero comportato sulla Variante.

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

PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione definitiva della Variante al PRG denominata "Ambito Territoriale C2 - Settore Portualità e Ricettività Turistica", adottata dal Comune di Terracina con delibera del Consiglio n.51- VI del 21.07. 2005, con le integrazioni, preclusioni e prescrizioni apportate dal proprio Voto n. 144/3 del 2008 e dal presente Voto.

La Variante risulta composta dai seguenti elaborati:

Tavole ed allegati di progetto adottati con Delibera del Consiglio Comunale n.51-VI del 21.07.05:

- Tav. I.01 - Inquadramento territoriale P.T.P. - 1:25.000
- Tav. I.02 - Inquadramento carta tecnica regionale - 1:10.000
- Tav. I.03 - Inquadramento carta geologica e vegetazionale - 1:2.000
- Tav. I.04 - Inquadramento urbanistico P.R.G. - 1:2.000 - 1:4.000



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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

- Tav. I.05 - Inquadramento carta usi civici - 1:2.000
- Tav. A.01 - Stato attuale previsioni P.R.G. - 1:2.000
- Tav. A.02 - Stato attuale areofotogrammetrico - 1:5.000
- Tav. A.03 - Stato attuale consistenze edilizie e funzionali - 1:2.000
- Tav. A.04 - Stato attuale vincoli paesistici - 1:2.000
- Tav. B.01 - Progetto riferimento territoriale - 1:5.000
- Tav. B.02 - Progetto zonizzazione - 1:2.000
- Tav. B.03 - Progetto comparti di attuazione - 1:2.000
- Tav. B.04 - Progetto indicativo degli interventi - 1:2.000
- Tav. B.05 - Progetto viabilità e parcheggi - 1:2.000
- Tav. B.06 - Progetto aree attrezzature pubbliche - 1:2.000
- Tav. B.07 - Progetto particolari settori di intervento (a- b- c) - 1:200
- All. I.04 - Stralcio norme tecniche attuazione P.R.G.
- All. A.03 - Elenco consistenze edilizie
- All. C.00 - Sintesi relazionale e normativa
- All. C.01 - Relazione Tecnica
- All. C.02 - Norme Tecniche di Attuazione
- All. C.03 - Elenco catastale aree vincolate.

Tavole integrative :

- Tav. D.01 - Individuazione del Comparto Unitario dell'Area Portuale e Servizi Connessi - 1:2.000
- Tav. D.02 - Progetto Verifica Aree Attrezzature Pubbliche - 1:2.000.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zappini)

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

(arch. Demetrio Carini)

