

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

22 FEB. 2002

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

=====

22 FEB. 2002

ADDI' NELLA SEDE DEL CONSIGLIO REGIONALE, IN VIA DELLA PISANA, 1301 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO Dott. Adolfo Papi.
.....OMISSIS

ASSENTI: AUGELLO - CIARAMELLETTI - FORMISANO -

DELIBERAZIONE N° -210-

OGGETTO: _____ Comune di TERRACINA (LT)
Variante al P.R.G. per il territorio extraurbano. RESTITUZIONE
(Deliberazione consiliare n.16 del 29.3.1996)



IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORAGE

IL VICE SEGRETARIO: F.to Dott. Adolfo PAPI

25 FEB. 2002



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

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni;
VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n.8;
VISTA la legge regionale 5.9.1972, n.8;
VISTA la legge regionale 12.6.1975, n.72;
VISTA la legge regionale 8.11.1977, n.43 e successive modificazioni;
VISTA la legge 15.5.1997, n.127;

PREMESSO che il Comune di Terracina (LT) è disciplinato ai fini urbanistici da un Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.873 del 28.11.1972;

CHE con la deliberazione consiliare 29.3.1996, n.16 il predetto Comune ha adottato una Variante al Piano Regolatore denominata Variante al P.R.G. per il Territorio Extraurbano;

CHE a seguito del deposito in libera visione al pubblico dei relativi atti ed elaborati, avvenuto nei modi e forme di legge, avverso la variante di che trattasi sono state presentate n.35 osservazioni;

CHE in merito alle osservazioni presentate il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 6.3.1997;

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati relativi alla variante di che trattasi, inviati dal Comune di Terracina, all'Assessorato Urbanistica e Casa per gli adempimenti di competenza, con nota 17.4.1997, n.54439, successivamente integrati, sono stati sottoposti al parere del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1^a Sezione, che si è pronunciato in merito con voto n.433/3, reso nell'adunanza del 28.9.2000;

VISTO il voto n.433/3 del 28.9.2000 con il quale il predetto consesso ha ritenuto, ai sensi dell'art.15, ultimo comma della L.R. 8.11.1977, n.43, la variante di che trattasi non meritevole di approvazione, e che, pertanto, la stessa debba essere restituita al Comune ai sensi dell'art.1 della legge 6.8.1967, n.765, per una sua rielaborazione che tenga conto delle considerazioni e osservazioni contenute nel parere medesimo;

RITENUTO di condividere e fare proprio il suddetto voto 28.9.2000, n.433/3, che si allega sotto la lettera "A" alla presente deliberazione, quale parte integrante

DELIBERA

Per i motivi indicati nel voto 28.9.2000, n.433/3, del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1^a Sezione - allegato "A" alla presente deliberazione-, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Terracina, adottata con deliberazione consiliare n.16 del 29.3.1996, denominata "Variante P.R.G. - Territorio extraurbano" non è meritevole di approvazione e va restituita al Comune ai sensi dell'art.1 della legge 6.8.1967, n.765 per una sua rielaborazione che tenga conto delle considerazioni e osservazioni riportate nel voto medesimo.

Il presente provvedimento non soggetto a controllo ai sensi dell'art.17, punto 32 della legge 15.5.1997, n.127 sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

ALLEG. alla DELIB. N. 210
DEL 22 FEB. 2002

09 APR. 2001

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

L'ASSESSORE
ARMANDO
DIONISI

COMITATO TECNICO CONSULTIVO REGIONALE
1° SEZIONE

VOTO N. 433/3
Adunanza del 22.09.00

COMMISSIONE RELATRICE
Arch. NUCCI Camillo
Geom. PASQUA Francesco

Vista la relazione istruttoria n. 2947 del 30.11.1998

Oggetto: Comune di Terracina (Lt) - Variante al P.R.G. "Il territorio extra urbano"

Delibera consiliare n.16 del 29/3/1996.

PREMESSO

Con nota n.660 del 25/5/1997, il Settore Amministrativo per la Pianificazione comunale ha trasmesso per esame e parere la documentazione relativa alla Variante al P.R.G. di Terracina.

Con la stessa nota il Settore Amministrativo ha attestato la regolarità formale degli atti della Variante e nulla ha osservato in ordine alle procedure di adozione, pubblicazione e controdeduzioni alle osservazioni né alla completezza della documentazione di cui il provvedimento comunale è corredato.

Ai sensi di quanto previsto dall'art.14 della L.R. 8/11/1977, n.43 è stata predisposta la relazione istruttoria sullo strumento urbanistico trasmessa per competenza alla Segreteria Del Comitato Tecnico per l'Urbanistica con nota n. 2947 del 30.11.1998.

Il Comune di Terracina è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione n.873 del 28/11/1972.

TEC. DELLA PRES. ...



Via del Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

La variante al P.R.G. di Terracina denominata "Il territorio extra urbano" è stata adottata con deliberazione del Consiglio comunale n.16 del 29/3/1996.

Gli atti trasmessi sono stati pubblicati all'Albo Pretorio ai sensi di quanto previsto dall'art.7 della legge 17/8/1942, n.1150. Entro i termini previsti sono state presentate n.35 osservazioni alle quali l'Amministrazione ha controdedotto con Delibera consiliare n.7 del 6/3/1997.

La documentazione, tutta relativa alla variante di cui trattasi, è stata trasmessa all'Assessorato regionale all'Urbanistica con nota n.54439 del 17/4/97.

Gli atti tecnici ed amministrativi della variante sono i seguenti:

- 1) deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 29/3/96;
- 2) n.1 copia originale del progetto, recante gli estremi della deliberazione consiliare di adozione e l'attestato di pubblicazione da parte del Segretario Comunale, costituita dai seguenti elaborati:
 - A0 - Relazione
 - C1 - La sintesi ecosistemica - Lo stato attuale
 - C2 - I vincoli paesistici
 - C3 - Le previsioni di PRG - I vincoli idrogeologici
 - C4 - Il progetto
 - C5 - Il progetto - La Fiora, La Valle, Piazza Palatina
 - C6 - Il progetto - S.Vito
 - C7 - Il progetto - La Neve
 - C8 - Norme Tecniche
 - Schema - Le fasce di addensamento funzionale - Tipologie insediative per la nuova edificazione
- 3) n.6 copie conformi all'originale del progetto, recanti gli estremi della deliberazione consiliare di adozione e attestato di pubblicazione a firma del Segretario Comunale.
- 4) Deliberazione di Consiglio Comunale n.7 dell'8/3/97 di controdeduzioni alle osservazioni, vistata dal CO.RE.CO. di Latina il 26/3/97, verb.n.37, con allegati:





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

- Protocollo delle 35 osservazioni presentate;
 - Originali osservazioni;
 - Deliberazioni della G.C. di affidamento incarico per relazione geologica n.1284 del 12/8/96 e n.1851 del 17/12/96;
 - Relazione geologica;
 - Controdeduzione dei tecnici progettisti Architetti Paolo Tramonti e Maurizio Di Mario alle osservazioni presentate, costituita da relazione ed allegato grafico (elaborato C4 – Il progetto – allegato parere osservazioni);
- 5) Documenti comprovanti la regolarità dell'avvenuta pubblicazione e precisamente:
- certificazione di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio con indicazione dei relativi estremi di affissione del relativo manifesto in luoghi pubblici e di pubblica frequenza, e di avvenuta pubblicazione sul Foglio Annunzi Legali della Provincia e sul quotidiano "Il Tempo";
 - attestazione di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico e delle osservazioni pervenute;
- 6) Parere dell'Ufficio Igiene;
- 7) Parere dell'A.N.A.S.

Con nota n.5865 del 16/10/98 l'Amministrazione comunale ha trasmesso il parere della Soprintendenza Archeologica per il Lazio, prot.n.17087 dell'1/10/96.

Per quanto attiene l'aspetto relativo agli usi civici e diritti collettivi, su incarico di un perito, nominato dalla Regione, è stata redatta una relazione con allegate una tavola in scala 1:25.000 ed una in scala 1:10.000.

La variante al P.R.G. interessa e tratta tutto il territorio extra urbano che con il vigente strumento urbanistico è destinato a zona agricola e disciplinato dall'art.8 delle N.T.A.

L'intento che l'Amministrazione comunale si è posto è stato quello di cercare di razionalizzare quanto edificato in forme pressochè spontanee nelle zone agricole del P.R.G. proponendo nel contempo anche una nuova e più definita struttura urbanistica del proprio territorio.



Via del Giordano, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

La proposta progettuale che comprende la previsione di una nuova grande viabilità di attraversamento del territorio, un potenziamento dell'esistente ed una nuova zonizzazione che va a sovrapporsi alle attuali zone agricole, prevede diverse nuove destinazioni quali zone B residenziali, zone C espansione, zone D attività produttive, zone F infrastrutture ed attrezzature.

Per quanto riguarda la grande viabilità, essa interessa la S.S.148 dallo svincolo di S.Vito a quello nord della tangenziale; l'Appia dallo svincolo con la consolare II a quello ovest della tangenziale; la Migliara 58 e la via Pantani da Basso dello svincolo di Borgo Hermada alla S.S.148.

La variante prevede anche un progetto per la ridefinizione della viabilità urbana nelle zone di S.Martino e La Valle.

Il progetto di variante per la zona S.Martino prevede un grande sistema di riconessione con la principale arteria della viabilità di attraversamento ed urbana ed una nuova strada che conserva un accesso più facile all'impianto di smaltimento R.S.U.

Nella Valle, abbandonata la soluzione prevista dal P.R.G., il progetto prevede il collegamento tra l'Appia Antica e l'attuale via S.Silviano.

Altri importanti interventi sulla viabilità urbana per la zona della Valle sono quelli finalizzati alla pedonalizzazione dell'Appia Antica. Nel progetto di variante è previsto anche un prolungamento della strada di bonifica che corre parallelamente all'argine ovest del Sisto fino al ricongiungimento con la strada provinciale Terracina - S.Felice Circeo.

Ridefinito il reticolo portante dell'infrastrutturazione degli spazi aperti attraverso l'organizzazione del sistema della mobilità, il progetto di variante attraverso la previsione di nuove zone, propone una disciplina urbanistica finalizzata alla conservazione, al restauro, alla trasformazione e lo sviluppo del territorio con la contestuale proposizione di importanti nuovi consistenti interventi.

Zonizzazione

Le nuove zone B proposte (B1 - B2 - B3) individuano aree che per effetto della loro irreversibile configurazione sono state trattate nel progetto



Via del Giordano, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

come zone urbane da sottoporre a specifiche normative finalizzate al loro recupero funzionale.

Zona B1 - Ristrutturazione urbanistica

Tale sottozona corrisponde all'agglomerato edilizio adiacente a via La Neve immediatamente a monte della tangenziale. Nell'area individuata da tale sottozona lo sviluppo edilizio è avvenuto in forma caotica e di scarsissima qualità urbanistico-architettonica.

Secondo la norma tecnica di attuazione di cui all'art.2 è prevista la possibilità di demolizioni delle attuali cubature esistenti sia per esigenze di viabilità che di sostituzione edilizia.

Sempre secondo i contenuti della normativa proposta "tali aree sono dimensionate per realizzare una cubatura pari a tre volte quella di cui si prevede la demolizione, in modo da creare un meccanismo di compensazione economica che, attraverso la crescita delle aree rese edificabili, consenta di perseguire un giusto indennizzo sia ai proprietari degli edifici demoliti, sia ai proprietari delle aree necessarie alla edilizia sostitutiva".

L'Amministrazione propone per l'attuazione di tali interventi il ricorso al piano di recupero di cui alla Legge 457/78 e le provvidenze della legge regionale n.64/89.

I parametri di intervento per tale sottozona sono di seguito indicati:

- Indice di fabbricabilità fondiaria	1
mc/mq.	
- Numero massimo dei piani	2
- Altezza massima	7,5 ml.
- Distanza minima dalle strade e confini	5,00 mt.
- Distanza minima tra edifici	10,00 mt.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia potranno realizzare una cubatura del 20% superiore a quella esistente.



Via del Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

La norma consente inoltre di recuperare la volumetria dismessa per una utilizzazione per attività di tipo sociale, sportivo, commerciale, ecc. senza aumento di cubatura.

Zona B2 – Completamento e ristrutturazione edilizia

Tale sottozona corrisponde a due aree nella zona della Delibera e di via Axur, comprese nella zona a parco naturale nel vigente P.R.G.

In tale sottozona sono consentiti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia senza aumento di consistenza e unità abitativa. Potrà anche essere consentita la ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti indici:

- | | |
|---|-----------|
| - Superficie minima del lotto | 3.000 mq. |
| - Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. | 0,20 |
| - Altezza massima | 6,50 ml. |
| - Distanza minima da strade e confini | 8,00 ml. |

L'attuazione degli interventi potrà essere consentita con singola concessione.

Zona B3 – Ristrutturazione con progetto unitario

La sottozona B3 comprende il nucleo abitato di piazza Palatina che nel P.R.G. veniva classificato tra le zone C. L'intervento di ristrutturazione dovrà avvenire nell'ambito delle indicazioni del P.P.E. previsto per il Parco di Monte S. Angelo – Piazza Palatina o in mancanza di questo con la redazione di un progetto unitario dell'intero agglomerato.

Zona D

Zona D1 – Artigianato e piccole industrie

Tali sottozone si riferiscono ad aree destinate ad attività produttive di vario tipo, con esclusione delle commerciali, e sono localizzate tra Ponte Maggiore e la Fiora. Gli indici sono quelli di seguito indicati:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| - Superficie minima del lotto | 3.000 mq. |
|-------------------------------|-----------|





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

- Indice di fabbricabilità fondiaria	1,5
mc/mq.	
- Distanza dal confine su strada	20,00
ml.	
- Distanza dai confini interni	8,00 ml.
- Altezza massima	7,00 ml.

E' previsto inoltre che possono realizzarsi cubature residenziali pari al 10% delle cubature (in aggiunta) con un massimo di 600 mc.

La superficie complessiva di tali interventi è pari a 52 Ha, di cui 15 Ha destinati ai servizi e 23 destinati all'edificabilità.

Zona D2 – Attività connesse all'agricoltura

Tale norma è riferita ad un'area posta a cavallo della S.S. 148 Pontina nei pressi di S.Vito.

In quest'area, della superficie complessiva di Ha 107 di cui 52 per aree edificabili, 15 per attrezzature e servizi e 40 per la viabilità e verde di rispetto, dovranno essere realizzate strutture destinate alle attività relative alla raccolta, commercializzazione all'ingrosso e lavorazione dei prodotti agricoli.

Prevista anche la realizzazione del nuovo mercato generale. Per l'attuazione valgono le norme della sottozona D1.

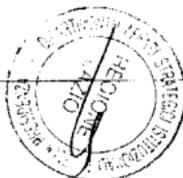
Zona D3 – Nautica ed attività connesse

Tale sottozona si riferisce ad aree localizzate lungo il fiume Portatore ed il fiume Sisto, da destinare ad attività produttive riferite alla nautica.

Per tale sottozona non viene posta alcuna normativa di attuazione ma la stessa viene rinviata ad uno studio che dovrà comprendere le esigenze progettuali delle attrezzature.

Zona D4 – Mista artigianale – commerciale

Si riferisce ad un'area di circa 18,5 ha di cui 6,4 destinati all'edificazione o conversione dell'esistente, 5,2 Ha per servizi e 6,9 per strutture





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

viarie e zone di rispetto. Tale area è posta a cavallo dello svincolo tra la S.S.Appia, la Pontina e la tangenziale.

Gli indici previsti sono i seguenti:

- Superficie minima del lotto	2.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario mc/mq.	2,5
- Altezza massima	7,5 ml.
- Distanza dai confini e strade	8,00 mt.

E' previsto il rilascio delle concessioni singole previa progettazione delle infrastrutture e dei servizi.

Zona D5 – Artigianato di servizio urbano

Si riferisce ad un'area posta lungo la Migliara 58 vicino all'abitato di Borgo Hermada per attività di piccolo artigianato della superficie di 7 – 8 Ha.

E' prevista la possibilità di destinare il 40% del volume edificabile alla residenza.

Indici previsti:

- Superficie minima	800 mq.
- Indice fondiario mc/mq.	1,2
- Altezza massima	7,5 ml.
- Distanze dai confini e strade	5,00 mt.

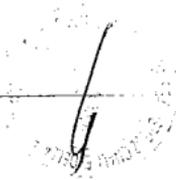
Concessioni subordinate alla redazione di un planovolumetrico di massima realizzato da privati o Amministrazione.

Zone agricole

Nelle zone agricole sono possibili esclusivamente interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica necessari allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse.



Via del Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Arca Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

In termini di dimensionamento dell'intervento è previsto il concetto dell'"Azienda" e non del lotto - anche se frazionato in diverse porzioni non contigue di cui a vario titolo - proprietà, enfiteusi, usufrutto un soggetto imprenditore agricolo può disporre.

Le zone E sono classificate in 8 sottozone e fanno riferimento per gli indici - distanze - altezze e disciplina di intervento sul fondo a 11 tabelle che fanno parte integrante delle N.T.A. Le tabelle sono state strutturate per i vari tipi di intervento.

Zona E1 - Produttiva agro-archeologica

Comprende tutta l'area della "Valle" fino alla S.S. n.7 Appia, integrata con un'appendice ad ovest che racchiude la porzione di territorio tra l'attuale S.S.n.7 ed il tracciato dell'Appia romana che a Pantalto deviava verso Monte Leano per una superficie complessiva pari a 700 Ha circa.

In tale sottozona l'attuazione è prevista attraverso la redazione di un P.P.E. secondo la perimetrazione di cui alla Tav.C4. E' prevista la possibilità che le tabelle relative a tale sottozona possono subire modificazioni senza che tale fatto costituisca variante.

Poiché il perimetro di P.P.E. comprende al suo interno aree classificate C4 nel vigente P.R.G., lo strumento esecutivo potrà considerare - nella determinazione delle aree edificabili - l'opportunità di confermare precedenti previsioni insediative, soprattutto in presenza di eventuali iniziative e proposte antecedenti alla presentazione della presente variante.

In tale sottozona sono previsti impianti serricoli che comunque non potranno superare il 70% della superficie produttiva.

Zona E2 - Produttiva agricola-intensiva

Comprende un'area a destra del fiume Sisto ed un'area adiacente a Borgo Hermada.

Nelle tabelle allegate vengono definite le norme per l'attuazione di interventi di trasformazione d'uso del suolo.

Zona E3 - Produttiva agricola-estensiva



Via del Giordano, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

Comprende la maggior parte del territorio pianeggiante posto alla sinistra del fiume Sisto.

Zona E4 -- Produttiva agricola-montana

Comprende tutte le aree montane – pianeggianti interessate da coltivazioni tradizionali.

In tale sottozona è consentito il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti.

Zona E5 – Parco agricolo di pianura

Comprende le aree di maggior pregio o sensibilità ambientale e che hanno conservato con maggiore integrità i caratteri agricoli originari.

Nelle tabelle allegare vengono definiti i parametri e le normative da applicare per gli interventi.

Zona E6 -- Parco agricolo montano

Comprende tutte le aree montane ad eccezione di quelle pianeggianti già regolamentate con l'art. della zona E5.

Zona E7 – Parco naturale

Comprende le aree che fanno parte del Parco di Campo Soriano e quello di Monte S. Angelo.

In tale zona si applicheranno le prescrizioni derivanti dai regolamenti di gestione dei parchi.

Per il parco di Monte S. Angelo – Piazza Palatina, in considerazione della presenza di notevoli ed importanti testimonianze storico ed archeologiche, si prescrive la redazione di apposito P.P.E. finalizzato ad una rigida regolamentazione di eventuali altre attività edilizie.

Zona E8 – Aree di frangia



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, lì

Prot. N.

Oggetto:

Si riferisce ad ampie aree poste in maggioranza lungo le strade provinciali, con un forte sviluppo edilizio di carattere spontaneo.

Per tali zone è prescritta la redazione di Piani Particolareggiati che dovranno interessare anche aree contigue di sviluppo o di riqualificazione urbana.

Non viene previsto dalla normativa alcun parametro finalizzato alla redazione alla redazione del P.P.E. ma in attesa di eventuali nuove destinazioni queste aree rimangono a destinazione agricola e soggette alla normativa definita nelle tabelle. Le nuove destinazioni d'uso stabilite dai Piani Particolareggiati non costituiranno variante sostanziale al P.R.G.

Zona F1 – Attrezzature sportive e per il tempo libero

Si riferisce ad una grande area in località S.Martino già prevista dal P.R.G., una seconda area in prossimità di Borgo Hermada ed una terza già prevista dal P.R.G. presso la provinciale di S.Felice Circeo (complessivamente circa Ha 47).

E' previsto un indice territoriale di 0,30 mc/mq. con possibilità di destinare il 10% alla residenza.

Zona F2 – Attrezzature turistico-culturali-commerciali

Comprende le aree attualmente impegnate dalla cava in località S.Angelo, S.Stefano e Campo Soriano.

Per l'area della cava è previsto il recupero attraverso una progettazione unitaria da definire con il P.P.E. della zona E1 per l'insediamento di strutture ed attrezzature di tipo turistico-ricettive, sportive, culturali, commerciali.

La realizzazione di tali previsioni è strettamente connessa ad una variante al P.R.G. nelle zone urbane, che individui servizi, attrezzature e strutture da trasferire nella nuova localizzazione (auditorium, teatro, residenze alberghiere, centri commerciali, ecc.).

Nella località di Campo Soriano, S.Stefano e Monte S.Angelo sono individuate tre aree da destinare alla realizzazione di servizi turistico – sociali –



Via del Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Arca Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

commerciali correlati alla previsione del Parco. Per quanto riguarda le modalità di intervento è prevista per ogni area una superficie non superiore a mq.10.000 con la possibilità di realizzare una cubatura non superiore a 1.500 mc. e con un'altezza di ml.3,00.

L'attuazione è rinviata ad un progetto che definirà le modalità esecutive di realizzazione e gestione di tali strutture.

Zona F3 – Attrezzature sociali

E' riferita a piccole aree nelle quali sono generalmente ubicati uffici comunali. Per essi si prevede la possibilità di ristrutturazione edilizia con eventuale aumento della volumetria non superiore al 20% dell'esistente.

Questa zona comprende anche manufatti esistenti a servizi sociali o religiosi per i quali si potrà procedere ad interventi di recupero con aumento della volumetria fino al 30%. In un'area, nel nucleo di Piazza Palatina, sarà possibile realizzare una struttura ad un solo piano per un massimo di 600 mc.

Zona F4 – Parco fluviale

Si riferisce ad aree fiancheggianti i fiumi Sisto, Ugente, Amaseno e Portatore.

La norma prevede che dovrà essere redatto un progetto unitario, che oltre ad individuare le zone attrezzate, definisca le modalità di attuazione e tenga anche conto delle possibilità di collegamenti ciclabili tra le varie zone.

Zona F5 – Verde di rispetto

Individuate nelle tavole di zonizzazione con retino scuro, sono tutte le aree e relative zone di protezione occupate da infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico. In tale zona è vietata la realizzazione di qualsiasi edificio.

Potranno essere realizzati impianti di distribuzione carburante e manufatti necessari a reti tecnologiche.

Art.24 – Standards urbanistici





REGIONE LAZIO

ASSessorATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, lì

Prot. N.

Oggetto:

Questo articolo non si identifica come un articolo delle N.T.A. ma bensì come una presunta verifica degli standards urbanistici dell'intero territorio comunale che si dà per soddisfatta.

Per la zona D è prevista la quantificazione delle aree attraverso il P.P.E. per la zona D3, mentre per le zone D1 - D2 - D4 ne viene determinata la superficie.

Art.26 - Norme transitorie e finali

La norma prevede che, dopo l'adozione della variante, applicandosi le norme di salvaguardia di cui alla legge 1902/52, potranno essere autorizzati interventi edilizi nelle zone E non soggette all'obbligo dei Piani Particolareggiati.

Per gli interventi dovranno comunque essere verificate le condizioni minime di urbanizzazione.

Dopo l'approvazione della variante e nelle more di approvazione dei P.P.E. e dei Piani insediativi produttivi, potranno essere autorizzati interventi diretti in quei lotti forniti di adeguate opere di urbanizzazione primaria, o per i quali gli interessati ne attuino la realizzazione prima del rilascio della concessione.

L'Amministrazione comunale, su conforme parere della Commissione Urbanistica, potrà procedere al rilascio delle singole concessioni edilizie esclusivamente per proposte comprendenti stralci delle opere di urbanizzazione che risultino funzionali alla proposta avanzata e conformi agli elaborati di Piano.

Tenuto conto che le Norme redatte per la variante non contemplano le zone C, si presume che la disciplina delle stesse venga rinviata alle N.T.A. di P.R.G.

In allegato al testo delle Norme Tecniche di Attuazione sono posti degli schemi delle fasce di addensamento funzionale che dovrebbero riferirsi alle sottozone E2 - E3 - E5.

Sono stati predisposti, sempre in allegato, degli schemi sulla base dei quali saranno programmati gli interventi.



Via del Giorgione, 220 - 00147 Roma Tel. 06.51681



Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

CONSIDERATO

L'Amministrazione comunale di Terracina, a distanza di circa 28 anni dalla data di approvazione del Piano Regolatore Generale, si è trovata nella necessità di poter disporre di una nuova normativa per l'area extra-urbana al fine di disciplinare l'ampio territorio prendendo nel contempo atto delle trasformazioni a carattere spontaneo avvenute nel tempo.

Ancor prima di adottare la variante di cui trattasi sono state svolte ampie ricognizioni sullo stato di fatto, che hanno portato l'Amministrazione ad orientarsi verso la necessità di una "attualizzazione della normativa della zona agricola, in riferimento alle zone ed alle diverse attività, della rivalutazione del ruolo delle frazioni nell'ambito di un riassetto territoriale, e della individuazione di zone artigianali anche di servizio alle zone agricole".

E' stata inoltre prestata attenzione, oltre che alla verifica della viabilità prevedendo nuove opere di collegamento, anche alla previsione di infrastrutture di servizio quali discariche ed impianti di depurazione.

Lo studio della variante, che, dati i suoi contenuti si configura più come una variante generale, va ad interessare aree che il P.R.G. vigente destina a zone agricole, e necessariamente si è dovuto attestare su una realtà incontrovertibile, infatti è necessario sottolineare che gran parte del realizzato esistente in zona agricola è avvenuto in forma spontanea senza che l'Amministrazione abbia cercato di contrastarlo o razionalizzarlo attraverso il ricorso a strumenti adeguati (L.R. 28).

Entrando nel merito dei contenuti del progetto di variante, sinteticamente riportati nelle premesse, si possono fare le seguenti considerazioni analizzando ove necessario, e punto per punto, le proposte che oltre all'elaborato grafico di cui alla tavola C4, si estrinsecano nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto riguarda il progetto relativo alla viabilità evidenziato nella tavola C4, si ritiene che, sia la previsione di una viabilità principale che si identifica con la nuova arteria di collegamento della SS 148 dallo svincolo di S.Vito a quello Nord della tangenziale, un'arteria di sdoppiamento dell'Appia e da una viabilità che interessa la Migliara 58 e la via Pantani da Basso dallo svincolo di Borgo Hermada alla SS 148, sia la ridifinizione di parte della viabilità interna,


Via del Giorgione, 179 - 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

siano opere opportune e necessarie a svincolare ancora di più il centro urbano di Terracina favorendo la scorrevolezza del traffico che in provenienza da Roma si dirotta verso le aree del Sud laziale.

Si concorda in linea di principio sulla necessità di realizzare una arteria di collegamento del traffico della S.S.148 ma sorgono perplessità sulla scelta di un nuovo tracciato mentre si poteva ricorrere all'adeguato potenziamento della Migliara 58 che è già una strada provinciale.

Ulteriore perplessità sorgono in merito alla necessità di realizzare una arteria parallela alla via Appia tra la zona industriale La Fiara e lo svincolo in corrispondenza del comprensorio D4.

La proposta di variante approfondisce i propri contenuti passando alla disciplina di aree in gran parte necessarie di una nuova e più idonea definizione. Al proposito della nuova definizione delle aree agricole e delle nuove zonizzazioni proposte, scaturiscono alcune osservazioni che di seguito si riportano.

Zone B - Premesso che le volumetrie realizzate sono quasi totalmente spontanee, l'intervento su tali aree necessita della predisposizione di uno strumento attuativo con il quale, dopo aver accertato la consistenza delle volumetrie esistenti, si possa programmare un completamento dei comprensori con la necessaria dotazione di spazi per il soddisfacimento degli standards urbanistici.

Attualmente non vengono forniti dati sugli abitanti già residenti, su quelli di possibile insediamento né delle volumetrie esistenti.

Zone B1 - Ristrutturazione urbanistica - Manca l'indice territoriale, necessario presupposto per lo strumento attuativo. In assenza di dati che possono consentire la quantificazione del fenomeno esistente non è condivisibile la proposta che "gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia potranno realizzare una cubatura del 20% superiore a quella esistente". Manca il dimensionamento del lotto minimo di intervento.

Zone B2 - Completamento e ristrutturazione edilizia - Non è stata individuata la volumetria esistente. Non viene indicato il modo di attuazione e la proposta di



Via del Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA

DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Arca Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

ristrutturazione urbanistica non definisce la possibilità di intervenire sulla base degli indici previsti.

Zona B3 – Ristrutturazione con progetto unitario - Non vengono forniti elementi per un possibile intervento. Mancano la volumetria esistente e gli indici per poter procedere alla realizzazione di uno specifico piano attuativo e non ad un progetto unitario.

Zone C – All'art.24 delle N.T.A. "Standards Urbanistici" sono segnalate le zone C che graficamente risultano nelle località "La Fiora" e "Borgo Hermada" per una superficie stimata in Ha 14 circa.

Impropriamente viene indicato che queste aree sono destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica e soggette a piani di zona. A prescindere che è inopportuno destinare aree direttamente ad edilizia pubblica quando a questa finalità si deve giungere solo attraverso una specifica individuazione delle stesse tra le aree a destinazione residenziale, nel rispetto comunque dei contenuti di cui all'art.2 della legge 28/1/1977, n.10 - comunque non sono forniti indici per l'intervento né una specifica normativa - il che lascia pensare che potrebbe farsi riferimento alla vigente normativa delle zone C di P.R.G. che comunque contempla 5 sottozone.

Si segnala inoltre che nella tavola C4 sono riportate zone per l'edilizia sovvenzionata indicate con un cerchio. Tali indicazioni non possono ritenersi destinazioni urbanistiche data la loro genericità e possono solo indurre in errate valutazioni.

Zona D1 – Artigianato e piccola industria - Necessario l'obbligo dello strumento attuativo previa indicazione dell'indice territoriale.

Desta perplessità la previsione del 10% delle cubature realizzabili da destinare alla residenza (in aggiunta). Secondo i dati riportati 23 Ha x 1,5 fondiario = 368.000 mc. - per la residenza 36.800 mc. (pari a circa 430 ab.).

In merito alla scelta dell'area da destinare a zona D1 in località La Fiora, emergono notevoli perplessità; infatti dalla lettura della relazione geologica effettuata dal geologo dott. Umberto Morelli del 5/2/97, cui era stato affidato l'incarico dell'indagine con delibera C.C. del 12/8/1996, quindi dopo l'adozione della variante, a pag.16, si avviene alla conclusione che parte dell'area del Comprensorio, pari a circa un terzo della superficie totale e più precisamente quella relativa alla lettera C dell'allegato grafico, "non presenta requisiti idonei all'edificabilità, infatti ricade su un'area instabile per il rischio di subsidenza.....".



Via del Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

Zona D2 -- Attività connesse all'agricoltura - Modalità attuative uguali a quelle della zona D1. Stesse perplessità circa la superficie destinata alla realizzazione dei volumi, ha 52, che produce una volumetria di circa 780.000 mc. che a loro volta determinano una volumetria aggiuntiva da destinare alla residenza pari a circa 78.000 mc. (circa 1.000 ab. insediabili).

Desti notevole perplessità la scelta dell'area che posta a cavallo della S.S.148 la interseca per circa km.2,5. Considerato che la S.S.148 è la principale via di comunicazione tra la Provincia di Latina e Roma con un traffico autoveicolare che nella stagione estiva diventa quasi caotico, la dislocazione di un'area produttiva che, secondo quanto riportato nella relazione, dovrà prevedere anche il nuovo mercato ortofrutticolo generale, provocherebbe sicuramente un intralcio veicolare tale da porre in discussione il completo collegamento.

Zona D3 - Nautica ed attività connesse - Tale zona è assolutamente priva di indici che ne consentano l'attuazione. La sua definizione viene rinviata ad uno studio successivo delle aree interessate e di quelle contorni.

Zona D4 - Mista artigianale e commerciale - Tale area, della superficie complessiva di circa 18,5 Ha di cui 5,2 per servizi, 6,4 destinati all'edificazione e 6,9 Ha destinati alle strutture viarie e zone di rispetto, manca dell'obbligo dello strumento attuativo con il relativo indice territoriale. Manca anche una specifica destinazione delle volumetrie.

Zona D5 - Artigianato di servizio urbano - Anche per questa sottozona è necessario ricorrere per l'attuazione ad uno strumento attuativo sulla base di un indice territoriale da determinare prioritariamente e con la verifica delle volumetrie esistenti. Ciò anche in funzione della possibile destinazione dei 40% dei volumi alla residenza.

Una osservazione necessaria per le sottozone D1 - D2 - D4 - D5 è quella che secondo le indicazioni delle Norme Tecniche è già stata stabilita la superficie da destinare all'edificazione e quella da destinare a verde, servizi e viabilità. Tenuto conto che in nessun caso è stato stabilito prioritariamente l'indice territoriale di attuazione non si comprende come siano state calcolate le superfici di cui sopra.

Esempio per la zona D2 di 107 Ha totali di cui 52 per aree edificabili con un indice fondiario pari a 1,5 mc/mq., 15 Ha per attrezzature e servizi e 40 Ha per la viabilità.



Via del Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, lì

Prot. N.

Zone E – Agricole (E2 – E3 – E4 – E5 – E6) – Per quanto riguarda in generale le ~~aree~~ ^{zone} che la variante destina a zone agricole, ci sono alcune osservazioni da fare. A prescindere dal termine "Azienda" che viene usato in luogo del termine comunemente detto "Lotto", al punto 2 dell'art.10 "Norme Generali per l'edificazione nelle zone agricole" è previsto che si definisce Azienda una unità territoriale, anche se frazionata in diverse porzioni non contigue, di cui a vario titolo - proprietà, enfiteusi, usufrutto – un soggetto imprenditore agricolo può disporre liberamente.

La richiesta di autorizzazioni e concessioni per l'esecuzione degli interventi, con l'applicazione degli indici definiti dalle norme, sarà riferita all'intera Azienda e l'intervento dovrà avvenire all'interno della porzione maggiormente funzionale.....".

Quanto sopra fa scaturire il concetto del coacervo delle aree per il raggiungimento della superficie minima di intervento, chiamasi esso Azienda o lotto. Tale concetto, fino ad oggi, è stato sempre accuratamente evitato nelle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici della Regione Lazio.

Al punto 9 dell'art.10 delle N.T.A. (ultimo capoverso) è posta la limitazione che prevede per i soli imprenditori agricoli la possibilità di realizzare in zona agricola edifici per la residenza. Tale limitazione è stata, con varie sentenze, più volte annullata in quanto ritenuta illegittima. L'imprenditore agricolo, in quanto da favorire per la propria attività, può beneficiare della gratuità della concessione edilizia (art.9, punto a, della legge 28/1/1977, n.10).

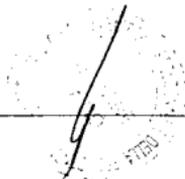
In linea concettuale anche gli stessi tecnici hanno aderito all'idea che "la questione relativa alla possibilità edificatoria di soggetti che non rivestano la qualifica di imprenditori agricoli a titolo principale, non ha ragione di porsi, in quanto le stesse possibilità sono attribuite alle due fattispecie, con l'unica differenza costituita dalle onerosità della concessione".

Controdeduzione alla osservazione n.24 dell'Associazione Geometri di Terracina – prot. 62142 del 3/8/98 (parzialmente accolta).

Nella normativa generale delle zone agricole, al punto 6, ove viene trattato il "piano di sviluppo agricolo-aziendale" a pag.11, penultimo capoverso, è previsto che "Qualora il Piano approvato (PSAA) preveda la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di nuova edificazione, complessivamente eccedenti i limiti definiti dalle presenti norme (tabelle annesse) o, per le zone E2,



Via del Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio Roma, li

E3 ed E5, ubicate fuori dalle fasce funzionali di addensamento riportato nelle planimetrie di progetto, esso assume valore di piano per gli insediamenti produttivi - in variante non sostanziale al P.R.G. - di cui all'art.27 della legge 865/71*.

Questa previsione desta perplessità sia perché attraverso il PSAA si possono superare i limiti stabiliti dalle tabelle annesse alle N.T.A. per le sottozone E2, E3 ed E5 sia perché si identifica il PSAA come un piano per insediamenti produttivi (previsti dall'art.27 della legge 865/71) per il quale dovrebbero essere stabiliti tutti gli indici e per il quale la procedura di attuazione avviene attraverso l'esproprio, comunque, le aree da espropriare devono già essere destinate ad aree produttive e non agricole.

Dalle tabelle allegate risulta che per la sottozona E1 - E2 - E4 - E5 la volumetria di possibile realizzazione per la residenza supera l'indice di 0,03 mc/mq.

Zona E1 - Produttiva agro-archeologica - La zona E1, proposta come zona agricola, della superficie complessiva di circa 700 Ha comprende un'area posta a margine della via Appia Antica e secondo quanto risulta dalla relazione allegata alla variante, è fortemente interessata da presenze archeologiche.

La norma ne prevede l'attuazione mediante la redazione di un P.P.E. con alla base la superficie minima di intervento di mq.5.000 con possibilità di coprire per la residenza una superficie minima di mq.100 corrispondente ad un indice (non indicato) di 0,064, nettamente superiore a quanto previsto dal Decreto 1444/68 e dalla L.R. 24/77 e da quanto comunemente applicato in altri strumenti urbanistici. (0,03 mc/mq.).

La determinazione della superficie minima di mq.5.000 e l'indice relativo (pari a 0,064 mc/mq.) inducono a pensare che invece di trattarsi di una zona agricola, trattasi di una lottizzazione che oltre che interessare un vasto e delicato settore del territorio comunale determina, così come proposta ed a completa saturazione, la realizzazione di circa 384.000 mc. di residenziale pari a circa 4.800 nuovi abitanti considerando una superficie fondiaria di Ha 600.

L'eventualità che possa essere una lottizzazione in zona agricola traspare anche a pag.25 delle norme quando viene trattata, per gli standards, la zona E1.

Nella normativa di cui all'art.11, al 2° capoverso, è previsto che, in sede di redazione del P.P.E., i contenuti delle tabelle relative a tale sottozona potranno subire modificazioni senza che tale fatto costituisca variante essenziale al P.R.G. Tale contenuto, che potrebbe sicuramente alterare le previsioni dello strumento





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

urbanistico adottato, è da ritenersi arbitrario e quindi non divisibile da questo Organo Regionale.

Sempre nell'art.11 è riportato che "poiché il perimetro del P.P.E. comprende aree classificate C4 nel vigente P.R.G. lo strumento esecutivo potrà considerare - nella determinazione delle aree edificabili - l'opportunità di confermare le precedenti previsioni insediative...". Tale eventualità si pone in contrasto con i criteri informativi del P.P.E. da redigere anche perché si inseriscono in un contesto che dovrebbe essere di natura agricola, insediamenti che come definiti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente, si identificano come "zona di ristrutturazione ed espansione residenziale".

Zona E4 - Produttiva agricola montana - E' previsto che in deroga alle norme generali, gli eventuali volumi per accessori agricoli saranno connessi con quelli residenziali. Non è chiaro cosa si intende per connessi con quelli residenziali. In tale sottozona è prevista per la residenza una superficie minima di intervento pari ad 1Ha con la possibilità di realizzare 150 mq. di superficie coperta. Data la particolarità dell'area a cui si riferisce tale sottozona, la superficie minima di intervento e la possibilità di intervento (mq.150 di superficie coperta) non si ritengono idonei.

Zona E5 - Parco agricolo di pianura - Con tale sottozona si identificano "aree di maggior pregio o sensibilità ambientale" e nonostante ciò è previsto sempre un lotto minimo di Ha.1 con la possibilità di realizzare una superficie coperta per la residenza pari a 120 mq.

Zona E7 - Parco naturale - Per una parte del territorio di tale sottozona è prescritta la redazione di un apposito P.P.E. finalizzato ad una rigida regolamentazione di eventuali altre attività edilizie ed alla valorizzazione del patrimonio archeologico. Non vengono comunque forniti indici per il P.P.E. né destinazioni d'uso delle eventuali altre attività edilizie. Né viene indicato il perimetro dell'area da sottoporre a strumento attuativo.

Zona E8 - Aree di frangia - Nella norma è prescritta la redazione di Piani Particolareggiati che dovranno interessare anche aree contigue di sviluppo o di riqualificazione urbana o periurbana ma non viene indicato il perimetro degli strumenti attuativi né vengono indicati gli indici da attuare. Non viene indicata, comparto per comparto, la volumetria esistente e quella possibile a totale saturazione.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

Attualmente tali comparti vengono destinati a zona agricola con l'applicazione delle tabelle allegate.

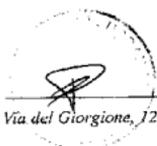
Trattandosi di aree fortemente edificate e per le quali è necessario anche reperire gli spazi per gli standards urbanistici, le stesse necessitano non di un rinvio ad una futura definizione ma ad una immediata predisposizione di piani particolareggiati di recupero urbanistico dopo averne effettuato una attenta perimetrazione escludendo ampie aree ancora libere da interventi edificatori (L.R. 28).

Lascia perplessi, come altre volte già indicato, che "le nuove destinazioni d'uso stabilite dai Piani particolareggiati non costituiranno variante sostanziale al P.R.G."

Zona F1 – Attrezzature sportive (circa 47 Ha) - Per quanto riguarda l'attuazione di tale zona, che riguarda due ampie aree, viene fornito soltanto un indice territoriale di 0,30 mc/mq. con possibilità di destinare il 10% della cubatura alla residenza. Necessita imporre l'obbligo di uno strumento attuativo precisando tutti gli indici necessari e le destinazioni d'uso.

Zona F2 – Attrezzature turistiche-culturali-commerciali - La norma, che è completamente priva di indici necessari alla sua attuazione, si riferisce ad un'area attualmente impegnata da una cava di calcare in piena attività e recepita anche dal Piano stralcio delle cave della provincia di Latina. La norma comunque prevede che la realizzazione delle previsioni (strutture ed attrezzature di tipo turistico-ricettivo, sportive, culturali, commerciali) avverrà attraverso una progettazione unitaria da definire con il P.P.E. della zona E1. Desta inoltre perplessità il fatto che la realizzazione di tale previsione viene connessa strettamente ad una variante al P.R.G. nelle zone urbane (ancora da definire ed adottare) che individui servizi, attrezzature e strutture da trasferire nella nuova localizzazione (auditorium, residenze alberghiere, centri commerciali, ecc.)

A conferma di quanto sopra enunciato, nella controdeduzione alla osservazione n.27 della Soc. ITALCALCE S.r.l. (prot.62154 del 3/8/96) – (accolta) – non solo viene implicitamente riconosciuta l'attività estrattiva e di trasformazione del prodotto, ma si ritengono "possibili interventi di adeguamento tecnologico e di manutenzione straordinaria per gli impianti e gli edifici esistenti, al servizio delle attuali attività".



Via del Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

Per quanto riguarda le aree poste nelle località Campo Soriano, Santo Stefano e Monte S. Angelo occorre una normativa precisa di intervento e non indicazioni vaghe (la cubatura complessiva realizzabile per ogni area, che non potrà essere superiore a 10.000 mq., non potrà essere maggiore di 1.500 mc.).

Zona F3 - Attrezzature sociali - Anche per questa zona non vengono precisate le modalità di attuazione ma semplici indicazioni. Anche in questa normativa di zona viene contemplata la possibilità di varianti non sostanziali al P.R.G. Per la struttura in Piazza Palatina non è indicata la destinazione d'uso né gli indici di intervento per realizzare una struttura di 600 mc.

Zona F4 - Parco fluviale - Non viene indicata alcuna normativa di attuazione e si rinvia tutto ad un progetto unitario che ancora una volta si ribadisce non è strumento urbanistico atto a disciplinare l'intervento sul territorio.

Zona F5 - Verde di rispetto - Tale zonizzazione si ritiene impropria. Manca una normativa di attuazione.

Il verde di rispetto non ha un significato preciso nella terminologia usata in pianificazione comunale. Il verde può essere pubblico (soggetto ad esproprio) e privato da disciplinare. Le fasce di rispetto sono disciplinate da apposita normativa che scaturisce da leggi nazionali e non perdono la volumetria attribuita ma ne impongono lo spostamento oltre il limite indicato.

Nella graficizzazione delle aree definite verde di rispetto non viene indicata sotto al retino indicante appunto le fasce di rispetto, la relativa destinazione zonizzativa di piano, cosa che potrebbe invalidarne la previsione o quanto meno imporre l'esproprio.

Nelle tavole di zonizzazione viene riportata un'area della superficie di circa 13 Ha che dalla tabella di riferimento risulta destinata a "Deposito caravans" senza che le N.T.A. ne contemplino minimamente le modalità di attuazione.

Singolare appare anche la definizione letterale dei vari articoli delle Norme Tecniche che, ad esclusione della zona E - agricola - di P.R.G. vigente, che viene di fatto annullato e sostituita con 8 sottozone, per le altre zone omogenee B - D - F viene classificata con gli stessi codici delle Norme del P.R.G. vigente, il che, oltre che creare una possibile confusione, determina due



Via del Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Arca Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

elaborati di testo, uno quello ancora vigente del P.R.G., ed uno quello adottato per la variante in questione.

Manca una disciplina che contempli l'attuazione delle previsioni delle aree destinate a Discariche pubbliche (nelle cave in funzione allorchè saranno dismesse), depuratori, ecc.

Per quanto attiene la presenza di usi civici e diritti collettivi, secondo quanto contenuto nella relazione e quanto risulta dai grafici allegati (1:25.000 ed 1:10.000) ampie superfici di territorio comunale risultano ancora soggette ad uso civico e quindi necessarie prioritariamente di una loro affrancazione prima di poter passare alla fase attuativa della variante.

Per quanto riguarda il soddisfacimento degli standards urbanistici, di cui all'art.24 delle N.T.A., si ritiene che non sia stata fatta una verifica puntuale dando per scontato che la variante proposta "non interviene sulla struttura insediativa del vigente P.R.G. - se non per alcuni limitatissimi casi - non si modifica il dimensionamento residenziale complessivo e quindi possono ritenersi ancora verificati i valori degli standards urbanistici preesistenti".

In realtà il rapporto delle aree a servizio stabilito dal D.M. 1444/68 è già saltato dopo l'approvazione del P.R.G. avvenuta nell'anno 1972; infatti con la legge Ponte del 1975 sono stati realizzati, sia lungo il litorale che nella parte interna del territorio, insediamenti non previsti dal P.R.G. e assolutamente privi della dotazione dei servizi.

Comunque, al proposito dell'enunciazione del 1° capoverso dell'art.24 la variante con le sue proposte fa scaturire volumetrie di solo residenziale per circa 9.950 nuovi abitanti di cui circa 4.800 nella zona E1, 430 nella zona D1, 975 nella zona D2, 385 nella zona D5 e 3.300 nelle aree delle zone C, senza contare quelli che potranno insediarsi nelle zone B1, B2, B3, D4, D5 ed F1.

Partendo dal presupposto che le tavole di zonizzazione devono essere estremamente chiare nella loro definizione grafica e che le Norme Tecniche di Attuazione costituiscono il necessario mezzo per disciplinare l'attuazione delle previsioni urbanistiche sul territorio, senza che possano verificarsi dubbi interpretativi o possibili realizzazioni che contrastino con gli indirizzi programmatici cui lo strumento urbanistico fa riferimento, l'analisi della





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area Servizio

Roma, li

Prot. N.

Oggetto:

cartografia, la incompletezza del testo delle Norme e la particolare complicità delle stesse, cosa che non ne favorisce la lettura, costituiscono un insuperabile impedimento per la loro possibile approvazione. Secondo quanto precedentemente rilevato infatti le norme spesso sono carenti degli elementi che comunemente costituiscono il sostegno pratico per la loro applicazione. In moltissimi casi viene proposta una normativa ed una disciplina del territorio non attuabile con la variante di cui trattasi ma che contempla un rinvio a successivi e non ben definiti strumenti urbanistici senza fornirne tra l'altro i necessari presupposti normativi. Per certi aspetti il testo delle Norme appare più come una relazione programmatica, da attuare in diverse fasi sul territorio, che una normativa precisa ed attenta a risolvere immediatamente quelle problematiche che il territorio di Terracina ha ormai congenite.

Sulla base dei contenuti delle disposizioni vigenti nonché dei criteri seguiti da questo Assessorato all'Urbanistica nell'esame degli strumenti urbanistici comunali,

LA SEZIONE E' DEL

PARERE

che la variante al P.R.G. di Terracina adottata con Deliberazione consiliare n.16 del 29/3/1996 denominata "Variante P.R.G. - Territorio extraurbano" non sia meritevole di approvazione e che quindi debba essere restituita ai sensi dell'art.1 della legge 765/67 per una sua rielaborazione tenuto conto delle considerazioni ed osservazioni precedentemente riportate.

Per quanto attiene alle osservazioni, esse non danno luogo a provvedere data la proposta di restituzione dello strumento urbanistico.

IL SEGRETARIO
(Arch.Valter Michisanti)

IL PRESIDENTE
(Arch.Massimo RIVERSI)



Via del Giordano, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681

