



CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. delib. **6** | **OGGETTO:** Comprensorio "Le Quattro Stagioni" - Piano Urbanistico Operativo Comunale (PUOC) - Controdeduzioni alle osservazioni - Approvazione. -

data - **8 GEN. 2013**

L'anno duemilatredecim, il giorno *otto* del mese di *gennaio* alle ore *12,30* e seguenti, nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, alla presenza degli Assessori:

CORRADINI	Gianluca	PRESENTE	X	ASSENTE	
D'AMICO	Gianni	PRESENTE	X	ASSENTE	
DE ANGELIS	Angelo	PRESENTE	X	ASSENTE	
DE GREGORIO	Mariano Rosario	PRESENTE	X	ASSENTE	
CERILLI	Paolo	PRESENTE	X	ASSENTE	
MARCUZZI	Pierpaolo	PRESENTE	X	ASSENTE	
ALLA	Rossano	PRESENTE	X	ASSENTE	

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale, **Dott. Marco RAPONI**

Assume la presidenza il Sindaco **Nicola PROCACCINI**, il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti proposti.

PARERI PREVISTI DALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in argomento

Terracina,

08-01-2013
IL CAPO SETTORE
I.D.T. Geom. Eugenio PEPE

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in argomento

Terracina,

Le ditte non
necessite di pareri
di regolarità contabile
del
IL DIRIGENTE
8.1.2013

L'ASSESSORE AL DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO SOTTOPONE ALL'ESAME ED ALL'APPROVAZIONE LA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con proprio atto n. 409 in data 30.08.2012 - che con la presente si intende formalmente ed integralmente richiamato ad ogni effetto di legge - è stato adottato, ai sensi e per gli effetti della Legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii., nelle forme e nei modi previsti dal combinato disposto dagli artt. da 39 a 44 della Legge Regionale 38/99 e ss.mm.ii e nel rispetto dell'art. 1 bis della Legge Regionale n.36/87 e successive modifiche e integrazioni, il progetto di Piano Urbanistico Operativo Comunale (PUOC) - Comprensorio "Le Quattro Stagioni" - redatto in data 28.08.2012 dal Dipartimento Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio - Settore Pianificazione Urbanistica di questo Ente in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, composto dagli elaborati indicati nello stesso, custoditi in atti;
- con lo stesso atto giuntale si è demandato agli uffici preposti l'espletamento delle fasi di pubblicazione ai sensi dell'art. 42 della Legge Regionale 38/99, nonché la trasmissione alla Regione Lazio dell'atto di adozione comprensivo degli elaborati progettuali ivi indicati;
- che con nota prot.n. 43136/U in data 19.09.2012, sottoscritta dal Capo Settore Pianificazione Urbanistica, è stata trasmessa alla Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - la Deliberazione di adozione del Piano Attuativo in questione comprensiva degli elaborati progettuali nella stessa indicati;
- ai sensi del disposto dell'art. 42 della Legge Regionale 22 Dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii. - Norme sul governo del territorio - gli atti e gli elaborati progettuali relativi sono stati regolarmente depositati in libera visione al pubblico, per la durata di giorni 15 lavorativi, dal 20 settembre al 10 ottobre 2012, presso gli Uffici Comunali del Settore Pianificazione Urbanistica di palazzo Braschi;
- dell'eseguito deposito è stata data notizia con pubblico manifesto dell'11 settembre, all'Albo Pretorio On-line, sul sito internet istituzionale e mediante inserzione sui quotidiani "Latina Oggi", "La Provincia di Latina", "Il Corriere Laziale ed "Il Messaggero", in data 20.09.2012;
- con nota in data 25.09.2012 "Errata Corrige" - pubblicata in pari data sul sito internet istituzionale - si è stabilito che la data finale per la presentazione delle osservazioni/opposizioni, era da considerarsi il 31.10.2012, in luogo di quella erroneamente indicata nel "Rende Noto" dell'11 settembre 2012;
- con nota prot.n. 409190/2012 del 02.10.2012, acquisita al protocollo di questo Ente in data 09.10.2012, al n. 46906/I, la Regione Lazio - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Prov. FR - LT - RI - VT - ha archiviato la comunicazione di questo Ente prot.n. 43136/U in data 19.09.2012, rilevando che il Piano adottato dalla Giunta Comunale con atto n. 409 del 30.08.2012, ai sensi dell'art. 1bis della L.R. 36/87 e ss.mm.ii., è di competenza esclusiva del Comune;

Dato atto:

- che nel termine previsto dall'art. 42 della Legge Regionale 38/99, e quindi entro il 31.10.2012, sono pervenute n. 41 osservazioni ed opposizioni, tutte nei termini, di seguito elencate:

<u>N.</u>	<u>Nominativo</u>	<u>Data arrivo</u>	<u>Prot. n.</u>	<u>Data Prot.</u>
1.	Consorzio "Le Quattro Stagioni"	05.10.2012	46222/I	05.10.2012
1.bis	Cornadetti Cristina	05.10.2012	46270/I	05.10.2012

2.	Cevoli	Patrizia + 1	11.10.2012	47425/I	12.10.2012
3.	Auriemma	Roberto	16.10.2012	48508/I	17.10.2012
4.	Marzocca	Dario	17.10.2012	48509/I	17.10.2012
5.	Viesti	Domenico	24.10.2012	49792/I	24.10.2012
6.	Guagnozzi	Pierino	24.10.2012	49793/I	24.10.2012
7.	Boerio	Lanfranco Carlo	24.10.2012	49801/I	24.10.2012
8.	Napolitano	Mario	25.10.2012	50151/I	25.10.2012
9.	Rosania	Lorenzo	26.10.2012	50219/I	26.10.2012
10.	Ansaldi	Marco	26.10.2012	50220/I	26.10.2012
11.	Zuccaroli Massimo + 4		26.10.2012	50258/I	26.10.2012
12.	Di Castro	Guido	30.10.2012	50676/I	30.10.2012
13.	Di Giulio Loreto		30.10.2012	50696/I	30.10.2012
14.	Tesoro	Carmela	30.10.2012	51002/I	30.10.2012
15.	Ceccobelli	Maria Antonietta	31.10.2012	51142/I	31.10.2012
16.	Colabona Aldo + 1		31.10.2012	51143/I	31.10.2012
17.	Di Mei	Fiammetta	31.10.2012	51144/I	31.10.2012
18.	Fantone	Giuseppe	31.10.2012	51145/I	31.10.2012
19.	Uncini	Mario	31.10.2012	51147/I	31.10.2012
20.	Fratini	Antonio	31.10.2012	51148/I	31.10.2012
21.	Pietricola	Rosalba	31.10.2012	51152/I	31.10.2012
22.	Riggio	Carla	31.10.2012	51153/I	31.10.2012
23.	Borghese Adele		31.10.2012	51155/I	31.10.2012
24.	De Ioris	Lina	31.10.2012	51156/I	31.10.2012
25.	Piscopo	Mario	31.10.2012	51157/I	31.10.2012
26.	Felici	Lara	31.10.2012	51158/I	31.10.2012
27.	D'Aiello Massimo		31.10.2012	51159/I	31.10.2012
28.	Nesci	Francesco	31.10.2012	51160/I	31.10.2012
29.	Tramontano	Anna	31.10.2012	51161/I	31.10.2012
30.	Aufiero	Luigi	31.10.2012	51162/I	31.10.2012
31.	Zuccaroli Massimo		31.10.2012	51163/I	31.10.2012
32.	Luccioni Paola		31.10.2012	51164/I	31.10.2012
33.	Dapit	Maria Manuela	31.10.2012	51168/I	31.10.2012
34.	Dapit Maria Manuela A.U. "Friuli Costruzioni s.r.l."		31.10.2012	51169/I	31.10.2012
35.	Partito Democratico - Circolo di Terracina		25.10.2012	51483/I	05.11.2012
			<i>Timbro postale</i>	<i>Prof. n.</i>	<i>Data Prof.</i>
36.	Di Silvio Maria		27.10.2012	51520/I	06.11.2012
37.	Abbate	Saveria	31.10.2012	51521/I	06.11.2012
38.	Orrù	Vincenzo	31.10.2012	51523/I	06.11.2012
39.	Competi Paola		31.10.2012	51524/I	06.11.2012
40.	Piras	Orietta	31.10.2012	51526/I	06.11.2012
41.	Buonocore	Antonio	31.10.2012	51712/I	06.11.2012

I cui argomenti si riassumono come di seguito.

1) Consorzio "Le Quattro Stagioni" - prot.n. 46222/I del 05.10.2012:

Si raccomanda l'Amministrazione Comunale a lasciare inalterata la data del 31 ottobre 2012 per la presentazione delle osservazioni/opposizioni;

1bis) Corradetti Cristina - prot.n. 46270/I del 05.10.2012:

Si evidenzia l'impossibilità edificatoria sul lotto di proprietà atteso la prevista distanza minima dai confini e dagli edifici adiacenti, richiedendo di ritornare alla distanza di 3 metri dai confini come la vecchia normativa di Piano di Lottizzazione;

2) Cevoli Patrizia + 1 - prot.n. 47425/I del 12.10.2012:

Si evidenzia la mancanza nella tav. 7 del PUOC della particella n. 118 afferente al lotto n. 318, richiedendo la verifica generale del lotto con correzione della capacità edificatoria previsto;

3) Auriemma Roberto - prot.n. 48508/I del 17.10.2012:

Si fa rilevare che il "Consorzio Le Quattro Stagioni" è composto anche da una parte di territorio ricompreso nel Comune di Sabaudia, richiedendo che venga precisato di tenere distinte le posizioni dei cittadini del Comune di Sabaudia e di conseguenza gli oneri (imposte e tasse) corrisposti allo stesso e che nulla devono ad altro Ente Comunale;

4) **Marzocco Dario** - prot.n. 48509/I del 17.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n. 100 bis censito in catasto al foglio 178 particella n.496 con una superficie catastale di mq. 1.050. Si lamenta il fatto che la dimensione del lotto indicato dal PUOC risulta inferiore ai previsti mq. 1.000 per effetto di frazionamenti catastali errati di cui non si trova più traccia e per la ulteriore decurtazione di superficie da parte della strada di accesso oggetto di cessione. Si chiede di porre rimedio ad una impossibilità di edificazione derivante dalla mancanza del raggiungimento del lotto minimo per una superficie di mq. 7;

5) **Viesti Domenico** - prot.n. 49792/I del 24.10.2012:

Evidenzia che la superficie netta del lotto 222, censito al foglio 177 particella 214 della superficie catastale di mq. 1.110, risulta essere di mq. 1.022 e non come erroneamente riportata in mq. 995, chiedendo di riportare la superficie del lotto alla dimensione reale come risulta dagli atti notarili o catastali;

6) **Guagnozzi Pierino** - prot.n. 49793/I del 24.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n. 98 censito in catasto al foglio 178 particelle 156, 626 e 627 della superficie catastale complessiva di mq. 1.110. Nell'evidenziare che la superficie netta residenziale risulta essere di mq. 979, inferiore a lotto minimo previsto, si chiede di determinare l'esatta superficie del lotto, in questione in analogia con quella dei lotti contermini (94/95/96/97/99/100), tutti di superficie superiore, nel rispetto dei dati contrattuali e catastali e previa verifica delle superfici effettive mediante rilievo puntuale al momento del frazionamento delle aree oggetto di cessione.

7) **Boerio Lanfranco Carlo** - prot.n. 49801/I del 24.10.2012:

Si porta a conoscenza che il lotto n. 13, censito in catasto al foglio 178 particella 405, destinato all'espansione residenziale, è stato asservito ad un intervento di centro commerciale di un'area limitrofa ricadente nel Comune di Sabaudia, invitando questo Comune a prendere atto che tale area non può rientrare tra quelle da destinare ad espansione edilizia e di conseguenza venga invece attribuita l'attuale destinazione di verde e parcheggio in analogia con la destinazione prevista dal Comune di Sabaudia.

8) **Napolitano Mario** - prot.n. 50151/I del 25.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n.8/bis censito in catasto al foglio 178 particelle 397 e 445, e foglio 177 particelle 60 e 64. Il PUOC adottato ha alterato sostanzialmente il lotto in quanto la strada di accesso alla retrostante zona verde ha tagliato il lotto originario in due parti distinte, separate dalla strada, con la conseguente perdita al raggiungimento del lotto minimo. Si chiede di apportare la modifica al PUOC al fine di riconnettere le due parti distinte del lotto riproponendo la conformazione originaria dei lotti con la strada in posizione intermedia tra i lotti 8/bis e 118.

9) **Rosania Lorenzo** - prot.n. 50219/I del 26.10.2012:

Si osserva che l'area distinta in catasto al foglio 177 particelle 242 e 323 è individuata come area residenziale con limite massimo della cubatura esistente. Il terreno è attualmente privo di edificazione e si presenta come lotto intercluso. Si chiede che detta area venga inserita come edificabile con indice di cubatura di 0,49 mc./mq.;

10) **Ansaldi Marco** - prot.n. 50220/I del 26.10.2012:

Si evidenzia che i lotti 243 e 244 censiti in Catasto al foglio 177 il primo alla particella 188 ed il secondo alla particella 185 vedono ridotte le superfici di 396 mq. e di 79 mq. in quanto soggetti ad una maggiore espropriazione per strade e pista ciclabile. Si chiede di rivedere la superficie espropriativa di detti lotti e di precisare nella Tav. 6 di zonizzazione le aree di intervento edificatorio rispetto a quelle oggetto di cessione.

11) **Zuccaroli Massimo + 4** - prot.n. 50258/I del 26.10.2012:

L'osservazione riguarda alcuni punti della convenzione così riassunti: "di essere responsabile e solidale nei confronti del Comune"; "di proprietà del Consorzio"; "la cessione di tali aree dovrà avvenire in modo globale entro 10 anni". Si chiede di modificare la formulazione alla convenzione con la seguente articolazione: "il richiedente ha dichiarato di essere in grado di assumere gli impegni e gli oneri derivanti dalla presente convenzione"; "di proprietà comune indivisa"; "entro 5 anni".

12) **Di Castro Guido** - prot.n. 50676/I del 30.10.2012:

Si evidenzia che la previsione di Piano per la zona turistico alberghiera risulta di difficile attuazione in quanto anche l'adiacente identica previsione nel Comune di Sabaudia non ha avuto attuazione alcuna. Si chiede la trasformazione in zona residenziale C4 del lotto indicato al foglio 178 particelle 382/parte, 2/parte e 36/parte.

13) Di Giulio Loreto - prot.n. 50696/I del 30.10.2012:

L'osservazione riguarda la normativa circa le distanze dai confini (6 mt.) che obbliga, di conseguenza, la realizzazione di corpi di fabbrica lunghi e stretti. Si chiede che i distacchi vengano ridotti a mt. cinque rispetto ai confini di proprietà e a ml. 10 tra gli edifici fronteggianti.

14) Tesoro Carmela - prot.n. 51002/I del 30.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto 78 individuato in Catasto al foglio 177 particella 300 e foglio 178 particella 487 per una superficie complessiva catastale di mq. 1.050. Dalla verifica del tecnico di parte risulta invece di mq. 994,25 al di sotto del lotto minimo previsto in normativa in virtù anche delle costruzioni per pubblici servizi. Si chiede che venga considerata ai fini della determinazione del lotto edificabile la particella comprensiva delle superfici da cedere per pubblica utilità (strade, piazze e servizi pubblici):

15) Ceccobelli Maria Antonietta - prot.n. 51142/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto 66 individuato in Catasto al foglio 178 particella 532 la cui superficie risulta di mq. 977, mentre da una verifica risulta invece di mq. 1028,38 in quanto conforme alla conformazione del PUOC approvato. Si chiede la correzione della superficie del lotto con la superficie della quantità corretta di mq. 1029,38 o in subordine di procedere all'accorpamento d'ufficio dei lotti 66 e 67 (mappali 532 e 533 del foglio 178).

16) Colabona Aldo + 1 - prot.n. 51143/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda la particella 221 del foglio 177 indicato come lotto 230 in cui viene precisato che l'area non è interessata da alcun edificio che invece insiste sul lotto confinante n. 235. Inoltre si evidenzia che l'area in questione risulta avere una superficie netta di mq. 1063,90 in discordanza con le indicazioni del PUOC. Si chiede che le tavole del PUOC prendano atto della situazione reale con l'assenza di edificazione e che venga corretto il valore reale della superficie che risulta essere di mq. 1063,90;

17) Di Mei Fiammetta - prot.n. 51144/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto 221 individuato in Catasto al foglio 177 mappale 213 avente superficie catastale di mq. 1.165. Si evidenzia che da un rilievo eseguito la superficie del lotto è invece di mq. 1.077, in contrasto con quella riportata nel PUOC di mq. 980. Si chiede che venga riportato sugli elaborati progettuali i dati corretti derivanti dall'analisi precisa dello stato di fatto.

18) Fantone Giuseppe - prot.n. 51145/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto 123 individuato in Catasto al foglio 178 mappale 501 avente superficie catastale di mq. 1.080, in luogo di quella rilevabile dagli elaborati del PUOC che risulta di mq. 976. Si evidenzia che da una analisi precisa dei dati metrici la superficie corretta risulta essere quella riportata in catasto detratta della sola area per strada e quindi pari a mq. 1.007,76. Si chiede, conseguentemente, di prendere atto di tale superficie o in via subordinata di procedere all'accorpamento d'ufficio con l'adiacente lotto n. 121 o con il n. 125;

19) Uncini Maria - prot.n. 51147/I del 31.10.2012

L'osservazione riguarda il lotto 63 individuato in Catasto al foglio 178 mappale 529 avente superficie catastale di mq. 1.100, mentre i dati del PUOC riportano una superficie netta di mq. 977, detratta la superficie della viabilità. Da una analisi dei dati metrici risulta invece corretta quella indicata in Catasto con la sola detrazione della sede stradale e quindi per una superficie netta pari a mq. 1.031,25. Si chiede, conseguentemente, di prendere atto della corretta superficie catastale con la sola esclusione della sede stradale prevista e quindi pari a mq. 1.031,25 o in via subordinata di procedere ad un accorpamento d'ufficio con l'adiacente lotto n. 64.

20) Fratini Antonio - prot.n. 51148/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto 116 individuato in Catasto al foglio 177 particella 303 e foglio 178 particella 493, con una superficie catastale complessiva di mq. 1.140, mentre i dati del PUOC riportano una superficie netta di mq. 983, detraendo la superficie della viabilità. Da una analisi dei dati metrici risulta invece corretta quella indicata nell'atto di acquisto rep. n. 1715 del 18.02.1970 (mq. 1.065) con la sola detrazione della sede stradale e quindi per una superficie netta pari a mq. 1.008. Si chiede, conseguentemente, di prendere atto della corretta superficie catastale con la sola esclusione della sede stradale prevista e quindi pari a mq. 1.008.

21) Pietricola Rosalba - prot.n. 51152/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n. 87 censito in catasto al foglio 178 particella 471 con una superficie catastale di mq. 1.050. Viene proposto un calcolo della superficie detraendo la sola superficie stradale pari a 5 ml. di larghezza. Tale scelta porta alla definizione del lotto pari a mq. 1.000,50 al netto delle aree in cessione. Si chiede che la strada antistante il lotto n. 87 (Via delle Azalee) venga riportata a ml. 5 e non di ml. 8 come indicata negli elaborati del PUOC e che le fasce laterali verdi vengano considerate di proprietà privata: Conseguentemente si invita a considerare, ai fini dell'edificazione, una superficie del lotto pari a mq. 1.000,5 in luogo di quella indicata dal piano pari a mq. 982 o, in subordine che il lotto venga accorpato d'ufficio ad uno dei lotti adiacenti (lotto 86 e lotto 88).

22) Riggio Carla - prot.n. 51153/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n. 69 censito in catasto al foglio 178 particella 168 con una superficie catastale di mq. 1.090, mentre i dati del PUOC riportano una superficie netta del lotto pari a mq. 998 detratta la sola superficie della viabilità in cessione. Da una analisi dei dati metrici risulta invece corretta quella individuata in catasto con la sola detrazione della sede stradale di ml.5 di larghezza e quindi per una superficie netta di mq. 1019,65. Si chiede, conseguentemente, di prendere atto della corretta superficie catastale con la sola esclusione della sede stradale prevista e quindi pari a mq. 1019,65 e in via subordinata di procedere all'accorpamento d'ufficio con uno dei lotti adiacenti (lotto 68 e lotto 70).

23) Borghese Adele - prot.n. 51155/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n. 84 censito in catasto al foglio 178 particella 468 con una superficie catastale di mq. 1.050, mentre i dati del PUOC riportano una superficie netta del lotto pari a mq. 977 detratta la sola superficie della viabilità in cessione. Da una analisi dei dati metrici risulta invece corretta quella individuata in catasto con la sola detrazione della sede stradale di ml. 5 di larghezza e quindi per una superficie netta di mq. 1.000,5. Si chiede, conseguentemente, di prendere atto che la strada antistante il lotto n. 84 (Via delle Azalee) venga riportata a ml. 5 e di conseguenza che la superficie netta del lotto, detratta la sola sede stradale, venga riportata al valore corretto di mq. 1.000,5 o che in subordine il lotto venga accorpato d'ufficio ad uno dei lotti adiacenti (lotto 83 e lotto 85).

24) De Ioris Lina - prot.n. 51156/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n. 85 censito in catasto al foglio 178 particella 469 con una superficie catastale di mq. 1.050, mentre i dati del PUOC riportano una superficie netta del lotto pari a mq. 983 detratta la sola superficie della viabilità in cessione. Da una analisi dei dati metrici risulta invece corretta quella individuata in catasto con la sola detrazione della sede stradale di ml. 5 di larghezza e quindi per una superficie netta di mq. 1.000,5. Si chiede, conseguentemente, di prendere atto che la strada antistante il lotto n. 85 (Via delle Azalee) venga riportata a ml. 5 e di conseguenza che la superficie netta del lotto, detratta la sola sede stradale, venga riportata al valore corretto di mq. 1.000,5 o che in subordine il lotto venga accorpato d'ufficio ad uno dei lotti adiacenti (lotto 84 e lotto 86).

25) Piscopo Mario - prot.n. 51157/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n. 115 censito in catasto al foglio 177 particella 302 con una superficie catastale di mq. 1.475, mentre i dati del PUOC riportano una superficie netta del lotto pari a mq. 980 detratta la sola superficie della viabilità in cessione. Da una analisi dei dati metrici risulta invece corretta quella individuata in catasto con la sola detrazione della sede stradale di ml. 5 di larghezza e quindi per una superficie netta di mq. 1010,15. Si chiede, conseguentemente, di prendere atto della corretta superficie catastale con la sola esclusione della sede stradale prevista e quindi pari a mq. 1.010,15 e in via subordinata di procedere all'accorpamento d'ufficio con il lotto adiacente (lotto 116).

26) Felici Lara - prot.n. 51158/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n.124 censito in catasto al foglio 178 particella 497 con una superficie catastale di mq. 1.050, mentre i dati del PUOC riportano una superficie netta del lotto pari a mq. 993 detratta la sola superficie della viabilità in cessione. Da una analisi dei dati metrici risulta invece corretta quella individuata in catasto con la sola detrazione della sede stradale di ml. 5 di larghezza e quindi per una superficie netta di mq. 993 perfettamente identica a quella indicata sul PUOC. Si chiede che si proceda all'accorpamento del lotto n. 124 con il lotto adiacente n. 123.

27) D'Aiello Massimo - prot.n. 51159/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n. 94 censito in catasto al foglio 177 particella 379 con una superficie catastale di mq. 1.005, mentre i dati del PUOC riportano una superficie netta del lotto pari a mq. 950 detratta la sola superficie della viabilità in cessione. Da una analisi dei dati metrici risulta invece corretta quella catastale con la sola detrazione della sede stradale di ml. 5 di larghezza e quindi per una superficie netta di mq. 952,50. Si chiede, conseguentemente, di prendere atto della corretta superficie catastale pari a mq. 952,50 con la sola esclusione della sede stradale, e qualora

la superficie fosse minore del lotto minimo di procedere all'accorpamento d'ufficio con uno dei lotti adiacenti (lotto 93 e lotto 95).

28) Nesci Francesco - prot.n. 51160/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n. 71 censito in catasto al foglio 178 particella 536 con una superficie catastale di mq. 1.100, mentre i dati del PUOC riportano una superficie netta del lotto pari a mq. 976 detratta la sola superficie della viabilità in cessione. Da una analisi dei dati metrici risulta invece corretta quella catastale con la sola esclusione della sede stradale di ml.5 di larghezza e quindi per una superficie netta di mq. 1.029,75, di prendere atto della corretta superficie catastale pari a mq. 1029,75 con la sola esclusione della sede stradale, e qualora la superficie fosse minore del lotto minimo di procedere all'accorpamento d'ufficio con il lotto libero adiacente (lotto 70).

29) Tramontano Anna - prot.n. 51161/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n. 67 censito in catasto al foglio 178 particella 533 con una superficie catastale di mq. 1.100, mentre i dati del PUOC riportano una superficie netta del lotto pari a mq. 976 detratta la sola superficie della viabilità in cessione. Da una analisi dei dati metrici risulta invece corretta quella catastale con la sola esclusione della sede stradale di ml. 5 di larghezza e quindi per una superficie netta di mq.1.029,75. Si chiede di prendere atto della corretta superficie catastale pari a mq. 1029,75 con la sola esclusione della sede stradale, e qualora la superficie fosse minore del lotto minimo di procedere all'accorpamento d'ufficio con uno dei lotti adiacenti (lotto 66 e lotto 68).

30) Aufiero Luigi - prot.n. 51162/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n. 16 censito in catasto al foglio 178 particella 408 con una superficie catastale di mq. 1.190, mentre i dati del PUOC riportano una superficie netta del lotto pari a mq. 978 detratta la sola superficie della viabilità in cessione. Da una analisi dei dati metrici risulta invece corretta quella catastale con la sola esclusione della sede stradale di ml. 5 di larghezza e quindi per una superficie netta di mq. 1.001,00. Si chiede, conseguentemente, di prendere atto della corretta superficie catastale pari a mq. 1.001,00 con la sola esclusione della sede stradale, e qualora la superficie fosse minore del lotto minimo di procedere all'accorpamento d'ufficio con uno dei lotti adiacenti (lotto 15 e lotto 17).

31) Zuccaroli Massimo - prot.n. 51163/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda i lotti 207 e 208 censiti in catasto al foglio 177, il primo alla particella 155 con una superficie catastale di mq. 1.425 ed il secondo alle particelle 156 e 316 di superficie catastale di mq. 1.265. Il lotto 207 risulta intercluso e viene indicata una superficie netta di mq. 1.344 ed anche per il lotto 208 viene riportata una superficie errata. Si chiede che venga garantito l'accesso al lotto 207 e che di conseguenza venga rimodulato il calcolo della superficie netta del lotto 208 derivante dalla sottrazione della viabilità introdotta che sarà pari a mq. 1.148,25.

32) Luccioni Paola - prot.n. 51164/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto 110 censito in catasto al foglio 178 particella 524 con una superficie catastale di mq. 1.040, mentre i dati del PUOC riportano una superficie netta del lotto pari a mq. 968 detratta la sola superficie della viabilità in cessione. Da una analisi dei dati metrici e catastali risulta invece corretta quella catastale con la sola detrazione della sede stradale di ml. 5 di larghezza e quindi per una superficie netta di mq. 981,75. Si chiede di prendere atto della corretta superficie catastale con la sola esclusione della sede stradale prevista e quindi pari a mq. 981,75 e qualora la superficie risultasse inferiore al lotto minimo di procedere all'accorpamento d'ufficio con il lotto adiacente (lotto 109).

33) Dapit Maria Manuela - prot.n. 51168/I del 31.10.2012:

L'osservazione riguarda il lotto 326 censito in catasto al foglio 177 particella 148 con una superficie catastale di mq. 1.770. Si evidenzia che nella Tav. B del PUOC "Planovolumetrica Generale di Progetto" non sono rappresentate le previsioni edificatorie. Si chiede che al pari dei lotti limitrofi vengano rappresentate pianovolumetricamente le previsioni edificatorie del lotto.

34) Dapit Maria Manuela A.U. "Friuli Costruzioni s.r.l." - prot.n. 51169/I del 31.10.2012:

Il lotto relativo all'osservazione è individuato in Catasto al foglio 178 particella 503 della superficie catastale di mq. 1.360 con destinazione urbanistica del PUOC a "Zona per Servizi Vari (Impianto tecnologico reflui) - F2". In tale area sono possibili le destinazioni d'uso di deposito preliminare di rifiuti liquidi non pericolosi mentre i lotti adiacenti hanno assunto una destinazione residenziale C4. Si chiede:

- 1) La modifica di destinazione urbanistica del lotto da "Zona per servizi Vari" a "Zona residenziale C4";
- 2) La delocalizzazione dell'area destinata a servizi in altra area non residenziale in zona di cessione da acquisire al patrimonio Comunale e successivamente convenzionare per il servizio di raccolta dei reflui nella lottizzazione. Si invita, in caso di non accoglimento, di prendere in esame la stessa in una fase successiva.

35) Partito Democratico - Circolo di Terracina - prot.n. 51483/I del 05.11.2012:

L'osservazione/opposizione evidenzia:

1. che la Giunta Comunale non è competente all'adozione di piani urbanistici operativi comunali (PUOC);
2. l'inottemperanza all'obbligo di istruttoria pubblica previsto dall'art. 44 dello Statuto Comunale;
3. la insufficiente garanzia procedurale connessa all'utilizzazione di personale interno non dotato delle necessarie competenze professionali e tecniche richieste invece per la redazione del Piano Urbanistico Operativo;
4. la variazione del termine per la presentazione delle osservazioni a prescindere dalle modalità di calcolo dei giorni utili;
5. aspetti progettuali.

36) Di Silvio Maria - prot.n. 51520/I del 06.11.2012:

L'osservazione riguarda il lotto individuato in Catasto al foglio 177 particella 277 che, a detta dell'osservante, viene danneggiato dalle costruzioni adiacenti realizzate in prossimità dei confini del lotto, di dubbia legittimità. Si chiede che tali edifici non pregiudichino la capacità edificatoria del lotto di proprietà relativamente al rispetto delle distanze regolamentari.

37) Abbate Saveria - prot.n. 51521/I del 06.11.2012:

L'osservazione riguarda il lotto censito in Catasto al foglio 177 particella 186 con una superficie catastale di mq. 1.545 individuato nel PUOC a Zona "Verde Pubblico". Si chiede che venga applicato il concetto della perequazione urbanistica e quindi che il lotto venga destinato a "Zona di espansione residenziale" o che, in subordine, qualora venga confermata la destinazione a "Verde Pubblico", venga assegnata alla titolare un'altra area con destinazione residenziale.

38) Orrù Vincenzo - prot.n. 51523/I del 06.11.2012:

L'osservazione riguarda il lotto censito in Catasto al foglio 178 mappali 443-414 di superficie catastale complessiva di mq. 1289 e individuato nel PUOC a Zona "Verde Pubblico". Si chiede che venga applicato il concetto della perequazione urbanistica e quindi il lotto venga destinato a "Zona di espansione residenziale" o che, in subordine, qualora venga confermata la destinazione a "Verde Pubblico", venga assegnata al titolare un'altra area con destinazione residenziale.

39) Campeti Paola - prot.n.51524/I del 06.11.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n. 68 censito in Catasto al foglio 178 particella 534 con superficie catastale di mq. 1.100 mentre il PUOC riporta una superficie di mq. 955 al netto della viabilità prevista in cessione. Da una analisi dei dati metrici e catastali risulta invece corretta quella catastale con la sola detrazione della sede stradale e quindi per una superficie netta di mq. 1.032. Si chiede, conseguentemente, di prendere atto della corretta superficie catastale con la sola esclusione della sede stradale prevista pari a mq. 1.032 e qualora la superficie fosse inferiore al lotto minimo di procedere all'accorpamento con uno dei lotti adiacenti (lotto 67 e lotto 69).

40) Piras Orietta - prot.n. 51526/I del 06.11.2012:

L'osservazione riguarda il lotto censito in Catasto al foglio 177 particella 185 con superficie catastale di mq. 1.850 e individuato nel PUOC come zona a "Verde Pubblico". Si chiede che venga applicato il concetto della perequazione urbanistica e quindi il lotto, analogamente agli altri, venga destinato a "Zona di espansione residenziale" o che, in subordine, qualora venga confermata la destinazione a "Verde Pubblico", venga assegnata alla titolare un'altra area con destinazione residenziale.

41) Buonocore Antonio - prot.n. 51712/I del 06.11.2012:

L'osservazione riguarda il lotto n. 302 (variato in 187 dall'Ente) censito in Catasto al foglio 177 particella 187 individuato nel PUOC come zona a "Verde Pubblico". Si chiede la redistribuzione in maniera omogenea delle capacità edificatorie alle zone verdi.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 409 in data 30.08.2012 con la quale è stato adottato, ai sensi e per gli effetti della Legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii., nelle forme e nei modi previsti dal combinato disposto dagli artt. da 39 a 44 della Legge

Regionale 38/99 e ss.mm.ii e nel rispetto dell'art. 1 bis della Legge Regionale n.36/87 e successive modifiche e integrazioni, il progetto di Piano Urbanistico Operativo Comunale (PUOC) - Comprensorio "Le Quattro Stagioni", in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, composto dagli elaborati indicati nello stesso;

Ribadita la volontà di questa Amministrazione Comunale di portare a termine il lungo iter amministrativo di che trattasi finalizzato alla realizzazione degli attesi interventi costruttivi da parte dei proprietari dei lotti ricompresi nel perimetro del Comprensorio "Le Quattro Stagioni", nel rispetto delle indicazioni dettate dalla Regione Lazio in ordine alla necessità della redazione di apposito piano di dettaglio dei siti in questione;

Visti gli elaborati progettuali costituenti il Piano Attuativo, predisposti dal Settore Pianificazione Urbanistica di questo Ente, recanti la data del 28.08.2012 adeguati nel rispetto delle indicazioni evidenziate dall'Organo Regionale di cui sopra citati Voti del Comitato Tecnico costituenti parte integrante della Deliberazione della Giunta Regionale 07.08.2010, n. 367, costituenti parte integrante del citato atto giuntale n. 409 del 30.08.2012, custoditi in atti e di seguito elencati:

- ✓ Tav. 1 - Relazione tecnica e Preventivo di Spesa;
- ✓ Tav. 2 - Norme Tecniche di Attuazione;
- ✓ Tav. 3 - Inquadramento territoriale - C.T.R. - Ortofoto - Planimetria catastale;
- ✓ Tav. 4 - Variante al P.R.G. Zonizzazione di Piano;
- ✓ Tav. 5 - Inquadramento Paesaggistico P.T.P.R.;
- ✓ Tav. 5a - Analisi dello stato di fatto: individuazione delle proprietà fondiarie e stato di consistenza dell'edificato;
- ✓ Tav. 6 - Planimetria generale di progetto: Zonizzazione e prescrizioni per l'edificazione;
- ✓ Tav. 7 - Planimetria catastale delle aree in cessione e verifica standard;
- ✓ Tav. 8 - rete viario, sezioni stradali e pubblica illuminazione;
- ✓ Tav. 9a - Servizi a rete: Fognature acque nere e acque bianche;
- ✓ Tav. 9b - Servizi a rete: Pubblica illuminazione;
- ✓ Tav. 10 - Schema di convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano;

Evidenziato che il progetto del Piano Particolareggiato in questione risulta in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, di cui alla Variante al PRG, approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione della Giunta Regionale 7 agosto 2010, n. 367, con la quale si modifica la zonizzazione dei siti ricompresi nell'ambito del Comprensorio denominato "Le Quattro Stagioni", da zona agricola "E" a zona residenziale "C4";

Dato atto e condivise le argomentazioni di controdeduzione del Settore Pianificazione Urbanistica di questo Ente in merito alle osservazioni/opposizioni presentate dagli interessati a seguito della pubblicazione degli atti del piano nel termine previsto dall'art. 42 della Legge Regionale 38/99;

Rilevata la propria competenza a mente dell'art. 1 bis della L.R. 36/87 e ss.mm.ii, così come sostituito dall'art. 5, comma 19 della Legge Regionale 13 agosto 2011, n. 10, ed ulteriori modifiche introdotte con la Legge Regionale 6 agosto 2012, n. 12 e la volontà di determinarsi nel senso indicato;

Visto l'art. 1 bis della L.R. 36/87 e ss.mm.ii, così come sostituito dall'art. 5, comma 19 della Legge Regionale 13 agosto 2011, n. 10 e le ulteriori modifiche introdotte con la Legge Regionale 6 agosto 2012, n. 12, con il quale si precisa che i piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2, sono approvati dalla giunta comunale, senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo articolo 1, commi 2 e 3;

Visti:

- le deliberazioni consiliare n. 29 del 13.04.2006 e n. 120 del 20.10.2008;
- i Voti del Comitato Regionale per il Territorio n. 140/3 del 29.05.2008 e n. 175/3 del 11.02.2010;

- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 367 del 07.08.2010;
- la Legge 1150/42;
- la Legge Regionale 38/99 e ss.mm.ii.
- la Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modifiche e integrazioni;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il vigente Statuto;
- la propria deliberazione di adozione del PUOC n. 409 in data 30.08.2012;

Visti

i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione, dal responsabile dei servizi interessati, inseriti e sottoscritti sul frontespizio dell'atto originale;

DELIBERA

1. di controdedurre, ai sensi della Legge n.1150/42, alle osservazioni ed opposizioni presentate in esito alla pubblicazione dell'atto della Giunta Comunale 30.08.2012, n. 409, "Comprensorio Le Quattro Stagioni - Piano Urbanistico Operativo (PUOC) - Adozione" e relativi allegati, con le considerazioni di seguito esplicitate:

- 1) Consorzio "Le Quattro Stagioni" - prot.n. 46222/I del 05.10.2012:

Si evidenzia che l'Amministrazione Comunale ha lasciato inalterata la data del 31 ottobre 2012 per la presentazione delle osservazioni/opposizioni;

- 1bis) Corradetti Cristina - prot.n. 46270/I del 05.10.2012:

L'osservazione NON è accolta rilevando che i dati urbanistici relativi alle distanze dai confini e dagli edifici sono stati decisi in sede di approvazione regionale con DGR n. 367 del 07.08.2010;

- 2) Cevoli Patrizia + 1 - prot.n. 47425/I del 12.10.2012:

l'osservazione non risulta pertinente rilevato che la Tav. n. 7 del PUOC non ha valore prescrittivo per quanto riguarda i dati catastali e metrici e quindi la correzione richiesta non risulta necessaria;

- 3) Auremma Roberto - prot.n. 48508/I del 17.10.2012:

l'osservazione non risulta pertinente in quanto le aree oggetto di pianificazione sono site nel Comune di Terracina;

- 4) Marzocco Dario - prot.n. 48509/I del 17.10.2012:

L'osservazione NON è accolta in quanto già soddisfatto dalle norme del piano, rilevando che i dati metrici riguardanti la dimensione effettiva dei singoli lotti sono da intendersi indicativi e non prescrittivi e quindi non occorre operare alcuna correzione dei dati riportanti nell'elaborato n. 7. Inoltre occorre precisare che le N.T.A. - art.7/a area di espansione residenziale - precisa che "le superfici totali delle aree interessate.....potranno essere corrette, in aumento o in diminuzione, sulla base di specifici rilievi" che attestino quindi le effettive dimensioni dei lotti oggetto di intervento, viste anche le notevoli modificazioni accadute nell'area nel corso degli anni;

- 5) Viesti Domenico - prot.n. 49792/I del 24.10.2012:

L'osservazione NON è accolta in quanto già soddisfatta dalle norme del piano, rilevando al riguardo che i dati metrici riguardanti la dimensione effettiva dei singoli lotti sono da intendersi indicativi e non prescrittivi e quindi non occorre operare alcuna correzione dei dati riportanti nell'elaborato N.7. Inoltre occorre precisare che le N.T.A. - art.7/a area di espansione residenziale - precisa che "le superfici totali delle aree interessate.....potranno essere corrette, in aumento o in diminuzione, sulla base di specifici rilievi" che attestino quindi le effettive dimensioni dei lotti oggetto di intervento, viste anche le notevoli modificazioni avvenute nell'area nel corso degli anni. Si precisa inoltre che l'area fondiaria del lotto deriva dalla dimensione reale con la decurtazione delle aree per la viabilità la cui dimensione è precisata nell'apposita tavola coincidente essenzialmente con lo stato di fatto dato che le previsioni di sistemazione sono inserite nella attuale sede stradale;

- 6) Guagnozzi Pierino - prot.n. 49793/I del 24.10.2012:

L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;

- 7) Boerio Lanfranco Carlo - prot.n. 49801/I del 24.10.2012:

L'osservazione NON è accolta in quanto non si comprende come un lotto ricadente nel Comune di Terracina possa essere osservato per una attività commerciale di un altro Comune (Sabaudia). Le destinazioni urbanistiche dei lotti sono state definite nella variante approvata dalla Regione Lazio con DGR n.367 del 07.08.2010;

- 8) Napolitano Mario - prot.n. 50151/I del 25.10.2012:
la richiesta è conforme al piano di lottizzazione originario e non altera la qualità e la consistenza urbanistica del PUOC. L'osservazione È accolta con la proposta di riconfigurazione del lotto 8/bis e la strada come individuata nel piano di lottizzazione originario;
- 9) Rosania Lorenzo - prot.n. 50219/I del 26.10.2012:
L'osservazione NON è accolta in quanto il lotto è inserito come "area residenziale con il limite massimo della cubatura esistente". Con l'accettazione parziale della osservazione della variante al PRG è stata definita anche la sua destinazione di piano che non può essere modificata essendo stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.90-XI del 04.12.2006;
- 10) Ansaldi Marco - prot.n. 50220/I del 26.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 11) Zuccaroli Massimo + 4 - prot.n. 50258/I del 26.10.2012:
L'osservazione È accolta parzialmente in quanto le modifiche proposte possono essere nella sostanza accettate e condivise ritenendosi migliorative e chiarificatrici di alcuni dettagli non secondari. Per quanto riguarda il vincolo temporale delle cessioni, permane la scelta di dieci anni in quanto questa deriva dalla coincidenza con la validità temporale del PUOC;
- 12) Di Castro Guido - prot.n. 50676/I del 30.10.2012:
L'osservazione NON è accolta in quanto la trasformazione dell'area in questione costituirebbe variante sostanziale al Piano approvato in attuazione delle previsioni della variante urbanistica urbanistica "Le Quattro Stagioni" approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 367 del 07.08.2010;
- 13) Di Giulio Loreto - prot.n. 50696/I del 30.10.2012:
L'osservazione NON è accolta in quanto le distanze dai confini e dagli edifici sono state definite dalla Regione Lazio con la relativa approvazione della Variante Urbanistica "Le Quattro Stagioni", con D.G.R. n. 367 del 07.08.2010. Una eventuale modifica costituirebbe variante al Piano approvato;
- 14) Tesoro Carmela - prot.n. 51002/I del 30.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 15) Ceccobelli Maria Antonietta - prot.n. 51142/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 16) Colabona Aldo + 1 - prot.n. 51143/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 17) Di Mei Fiammetta - prot.n. 51144/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 18) Fantone Giuseppe - prot.n. 51145/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 19) Uncini Mario - prot.n. 51147/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 20) Fratini Antonio - prot.n. 51148/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 21) Pietricola Rosalba - prot.n. 51152/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 22) Riggio Carla - prot.n.51153/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 23) Borghese Adele - prot.n. 51155/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 24) De Ioris Lina - prot.n. 51156/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 25) Piscopo Mario - prot.n. 51157/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;

- 26) Felici Lara - prot.n. 51158/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 27) D'Aiello Massimo - prot.n. 51159/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 28) Nesci Francesco - prot.n. 51160/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 29) Tramontano Anna - prot.n. 51161/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 30) Aufiero Luigi - prot.n. 51162/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 31) Zuccarelli Massimo - prot.n. 51163/I del 31.10.2012:
L'osservazione E' accolta e si provvederà, conseguentemente, a rimodulare le quantità urbanistiche relative;
- 32) Luccioni Paola - prot.n. 51164/I del 31.10.2012:
L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5;
- 33) Dapit Maria Manuela - prot.n. 51168/I del 31.10.2012:
L'osservazione NON è accolta in quanto la mancanza di una individuazione planovolumetrica non comporta alcun problema atteso che le capacità edificatorie sono individuate nella Tav. 6 prescrittiva, mentre la Tav. 8 ha solo carattere illustrativo;
- 34) Dapit Maria Manuela A.U. "Friuli Costruzioni s.r.l." - prot.n. 51169/I del 31.10.2012:
L'osservazione NON è accolta in quanto costituirebbe variante sostanziale al Piano approvato in attuazione delle previsioni della variante urbanistica "Le Quattro Stagioni" approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 367 del 07.08.2010. Pur tuttavia sarà cura dell'Amministrazione Comunale porsi il problema ed eventualmente attivarsi con opportune e successive procedure per la soluzione di quanto rappresentato.
- 35) Partito Democratico - Circolo di Terracina - prot.n. 51483/I del 05.11.2012:

Nel merito di quanto rappresentato si controdeduce come segue.

Quanto al punto 1.

L'osservante, pur dando atto delle novazioni normative relative alle semplificazioni in materia di approvazione di piani urbanistici ed in particolare di quelli attuativi, introdotte, come evidenziato, dall'art. 5, comma 13 del D.L. n. 70/2011, convertito in Legge n. 106 del 12.07.2011 e seguite dalle modifiche alla L. R. n. 36/87, introdotte con LL. RR. del 13.08.2011 n. 10 e 06.08.2012 n. 12, ritiene che la citata L.R. 36/87, usando il termine "approvazione" non contempli la procedura di "adozione" e, conseguentemente, che tale fase debba essere posta in capo al Consiglio Comunale. NON può essersi d'accordo. La Legge Regionale n. 36/87 e ss.mm.ii. nel termine "approvazione" contempla tutte le fasi relative al procedimento e quindi anche la fase di adozione. Del resto non potrebbe essere altrimenti trattandosi di piano urbanistico attuativo delle previsioni della variante al Piano Regolatore Generale, che, giova ricordare, a seguito dell'espletamento di tutte le procedure di rito, ha ottenuto l'approvazione da parte della Regione. La stessa Regione - alla quale sono stati trasmessi gli atti del Piano - NULLA ha eccepito in merito alla procedura di adozione formalizzata da questo Ente con l'atto giuntale n. 409 del 25.09.2012, ritenendo, pertanto, legittimo il procedimento posto in essere da questa Amministrazione. Del resto non si vede che cosa sarebbe cambiato se questa Amministrazione avesse proceduto ad esitare la fase di adozione con atto consiliare. La pubblicità dell'atto è stata svolta, i rilievi che gli interessati potevano evidenziare sono stati fatti.

Quanto al punto 2.

Si rileva che l'ottemperanza all'obbligo della istruttoria pubblica previsto dall'art. 44 dello Statuto Comunale è stata esitata in sede di adozione prima che il Consiglio Comunale, con atto n. 29-III del 13.04.2006, adottasse, ai sensi e per gli effetti della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, il progetto di integrazione al Piano Regolatore Generale - Comprensorio "Le Quattro Stagioni", giusta verbale di riunione in data 20 marzo 2006, sottoscritto dagli allora Responsabili del Dipartimento Pianificazione Urbanistica.

Quanto al punto 3.

L'osservante pone in evidenza la mancanza delle necessarie competenze tecniche-professionali dei tecnici che hanno redatto e sottoscritto gli elaborati del PUOC.

Al riguardo questa Amministrazione, invece, si ritiene ampiamente soddisfatta del lavoro svolto dagli operatori del Settore Pianificazione Urbanistica e delle loro competenze professionali.

Del resto il Capo Settore - benché munito del solo diploma di Geometra - vanta una esperienza pluriennale e competenze professionali - acquisite sul campo - di tutto rispetto nelle materie di che trattasi.

Certo lo stesso non è dotato del titolo scolastico *ad Hoc* (Ing. Arch.) che lo abilita da solo alla sottoscrizione degli atti di pianificazione urbanistica.

Per questo motivo, NON essendo presente nel Settore Pianificazione Urbanistica una figura professionale dotata dei titoli espressamente richiesti, si è provveduto ad affiancare agli operatori del Settore tecnico qualificato.

Al riguardo, attesi i tempi programmati per la definizione del procedimento, la scelta dell'Amministrazione è ricaduta sulla figura professionale che ben conosceva la problematica in questione, avendo la stessa rivestito il ruolo di Dirigente del Dipartimento Pianificazione Urbanistica di questo Ente sino a pochi mesi prima, e che aveva seguito tutte le fasi di approvazione della variante al PRG del Comprensorio Residenziale in questione.

Quanto al punto 4.

Si eccipisce che la variazione del termine per la presentazione delle osservazioni "errata corrige" non sia stata idoneamente pubblicizzata, con ciò sottendendo che la mancanza di pubblicità della stessa su quattro quotidiani a diffusione provinciale, ha fatto venir meno la partecipazione al procedimento degli interessati a proporre Osservazioni/Opposizioni.

Si evidenzia, a tal proposito, che "errata corrige", con la quale sono stati precisati i termini per la presentazione delle Osservazioni/opposizioni al PUOC, da proporre a far data dall'11 ottobre e sino al 31 Ottobre 2012, che solo per mero errore materiale erano stati indicati sino al 10 ottobre, è stata pubblicata, visti i tempi, sul solo sito istituzionale di questo Ente in data 26 settembre fino al 10 Ottobre 2012.

Nel merito si evidenzia che la indicata mancanza della pubblicazione di tale "errata corrige" sui quotidiani provinciali NON ha impedito agli interessati di proporre le osservazioni/opposizioni al piano. Del resto prova ne è il fatto che la maggior parte delle 41 osservazioni proposte risultano presentate in data 31.10.2012. Nessuna fuori termine.

Quanto al punto 5.

Con specifico riferimento agli aspetti progettuali del PUOC e delle motivazioni che hanno indotto questa Amministrazione a scegliere tale strumento attuativo con relativa convenzione, il PD osserva:

- a) che il piano di dettaglio deve essere individuato nella Lottizzazione Convenzionata ex art. 28 della Legge Urbanistica;
- b) si contestano una serie di punti indicati nella normativa tecnica.

In relazione al punto sub. a) si evidenzia che la deliberazione regionale con la quale si approva la variante urbanistica del comprensorio "Le Quattro Stagioni" impone la redazione di un apposito piano attuativo con la relativa convenzione ma NON precisa che tale strumento urbanistico di dettaglio debba essere individuato nel piano di lottizzazione ex art. 28 della Legge 1150/42 e quindi di iniziativa privata.

A tal proposito si evidenzia che qualsiasi piano urbanistico attuativo, anche di iniziativa pubblica, come un Piano Particolareggiato o un Piano di Recupero può e, talvolta deve obbligatoriamente essere assistito da un atto convenzionale con i privati proprietari dei terreni sottoposti alla pianificazione attuativa proprio al fine di regolarne i corretti rapporti con le Amministrazioni Pubbliche o con Enti delegati alla gestione dei piani urbanistici (vedi Società Trasformazioni Urbane, progetti di finanza o altre tipologie di società di gestione per la realizzazione di interventi urbanistico-edilizi).

La scelta dell'Amministrazione, in questo caso, è stata quella di operare in modo di dare esecuzione alla pianificazione approvata dalla Regione in maniera corretta e nel rispetto delle norme, cercando di evitare, in tal modo, che la mancanza di un piano attuativo potesse condurre ad una gestione territoriale basata sull'abusivismo e sulla speculazione edilizia.

In relazione al punto sub. b) si rileva che il PUOC ha operato una analisi, la più dettagliata possibile, sulla consistenza edilizia esistente ed ha riportato, per quanto accertabile, le sagome planimetriche degli edifici valutando, per i fini urbanistici necessari per la pianificazione attuativa, le quantità complessive.

C'è da dire al riguardo che una conoscenza più dettagliata non avrebbe portato ad una pianificazione migliore, in quanto qualsiasi nuovo intervento edilizio previsto dal PUOC deve essere sempre accompagnato da un rilievo aggiornato dell'esistente e, la cubatura insediabile, è esclusivamente quella derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria a cui va detratta la totalità della cubatura eventualmente presente, legale o legittimata.

Quindi la valutazione della volumetria con un aumento o una diminuzione della cubatura esistente non può far crescere o diminuire il dato complessivo della cubatura derivante dall'indice territoriale applicato alla totalità delle aree individuate dalla variante "Le Quattro Stagioni". Si consideri a tal proposito che l'assenza di pianificazione urbanistica per più di 40 anni è certamente più grave di qualche modesta mancanza di un dato volumetrico poco importante nel complesso del lavoro svolto.

Con particolare riguardo alla normativa tecnica si può affermare che questa è stata elaborata proprio in funzione della risoluzione dei problemi riguardanti la zona delle "Le Quattro Stagioni" ed aver cercato di trovare soluzioni possibili alle diverse problematiche scaturite da decenni di ricorsi, sentenze, ecc., non può essere frainteso con un semplice appiattimento ad esigenze non legittime o eccezioni da parte dei proprietari. L'aver ricercato con attenzione la risoluzione dei problemi urbanistici della zona vuole semplicemente significare una giusta adesione a richieste corrette ed esigenze manifestate dai cittadini da moltissimi anni.

Art. 1 Risulta corretto il rilievo riferito all'ultimo capoverso di detto articolo sulla ritenuta prevalenza della normativa del PUOC sulle leggi emanate e, conseguentemente, si ritiene di riformularlo con maggiore chiarezza nel seguente modo: "Le indicazioni delle presenti N.T.A. potranno essere suscettibili di modifica a seguito di leggi emanate successivamente alla stesura di questo P.P.E.".

Art. 3 La mancanza delle "aree a verde vincolato" nella Tavola di zonizzazione può certamente condurre alla eliminazione del relativo art. 3.

Art. 4 In riferimento all'asserita mancata identificazione delle singole e specifiche aree a destinazione pubblica da cedere nonché la illegittimità dello scomputo degli oneri concessori in favore dei privati nel caso di realizzazione da parte degli stessi delle previste opere ed infrastrutture, si ribadisce che le aree pubbliche da cedere gratuitamente sono perfettamente individuate e sono anche di notevole consistenza. L'eventuale scomputo degli oneri concessori è previsto dalla normativa vigente ed è stato più volte applicato dal Comune di Terracina nei vari piani attuativi approvati, ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale aderire o meno a tali richieste. Si evidenzia al riguardo che le opere di urbanizzazione sono anche già parzialmente esistenti e realizzate dai privati proprietari e che la loro attuazione, se pure parziale, è già avvenuta da parte di privati proprietari senza alcun scomputo attuato o da attuare.

Art. 5 L'osservante ritiene impossibile prevedere che anche i singoli proprietari possano stipulare convenzioni per la cessione delle aree a destinazione pubblica. Si rileva in proposito che i singoli proprietari, o un eventuale gruppo di proprietari, possano certamente cedere le aree di loro proprietà interessate da interventi pubblici. Qualora la proprietà risulti indivisa il Comune può attivare tutte le fasi necessarie per la loro acquisizione tra cui anche quella di acquisizione di quote di proprietà.

Art. 6 Laddove si statuisce lo scomputo degli oneri concessori delle opere di urbanizzazione primarie realizzate dai singoli l'osservante ribadisce la illegittimità di detta procedura. A tal proposito si rimanda a quanto detto al precedente art. 4.

Relativamente alla Tav. 6, che va vista nel complesso delle altre tavole del piano, non si rilevano evidenti imprecisioni ed inesattezze, che seppure esistenti, potranno essere precisate da parte del competente Settore Pianificazione Urbanistica in sede di accoglimento delle osservazioni presentate.

Art. 7/a In merito alla formulazione di tale articolato, con il quale si asserisce che "la volumetria consentita dell'indice fondiario deve ritenersi riferita alla sola cubatura privata di carattere residenziale, con esclusione di quelle relative alle attrezzature a servizio residenziale" l'osservante evidenzia che detto assunto si pone in contrasto con le NTA del PRG (che prevede volumi tecnici non computabili), consentendo invece, di fatto, una maggiorazione delle volumetrie connesse ai lotti a destinazione "per attrezzature a servizio della residenza". Al riguardo si riafferma la correttezza della volumetria di carattere residenziale in quanto deriva dalla puntuale applicazione dei parametri derivanti dalla variante urbanistica approvata dalla Regione Lazio. Infatti il dato relativo all'indice territoriale e quello riguardante gli abitanti previsti dimostrano la correttezza delle valutazioni volumetriche. Si ricorda inoltre che il Piano denominato "Le Quattro Stagioni", è stato approvato in variante al PRG e quindi anche alle sue Norme Tecniche di Attuazione.

Per i motivi sopra esposti la richiesta conclusiva di revoca del PUOC, NON PUO' ESSERE ACCOLTA in quanto l'elaborazione progettuale operata è stata corretta e valutata nel merito, così come pure risulta pertinente la competenza della Giunta Comunale all'adozione del piano attuativo in questione, per le motivazioni esposte al punto 1). Del resto la rielaborazione del Piano per la formazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata ex art. 28 della legge urbanistica non porterebbe, dal punto di vista strettamente tecnico, ad una qualità migliore o a scelte innovative, ma solo ad un ulteriore e forse definitivo rinvio *sine die* dell'attuazione del Piano stesso, penalizzando oltre modo le legittime, pluriennali, aspettative dei cittadini.

Si ritiene di ACCOGLIERE le contestate imprecisioni contenute negli indicati artt. 1 - 3 e Tav. 6 del PUOC, che saranno inserite e precisate negli elaborati progettuali del Piano, RESPINGENDO il resto.

36) Di Silvio Maria - prot.n. 51520/I del 06.11.2012:

L'osservazione non risulta pertinente in quanto nel caso di fabbricati realizzati senza titolo questi, in base alle norme vigenti, dovranno essere demoliti.

37) Abbate Saveria - prot.n. 51521/I del 06.11.2012:

L'osservazione NON è accolta in quanto la sua accettazione costituirebbe variante al Piano approvato. Inoltre un atto di perequazione andava proposto in sede di adozione della variante al PRG "Le Quattro Stagioni", giusta delibera consiliare n. 29 del 13.04.2006.

38) Orrù Vincenzo - prot.n. 51523/I del 06.11.2012:

L'osservazione è decisa come da osservazione n. 37.

39) Competi Paola - prot.n.51524/I del 06.11.2012:

L'osservazione è decisa come da osservazione n. 5.

40) Piras Orietta - prot.n. 51526/I del 06.11.2012:

L'osservazione è decisa come da osservazione n. 37.

41) Buonocore Antonio - prot.n. 51712/I del 06.11.2012:

L'osservazione è decisa come da osservazione n. 37.

2. di approvare, ai sensi e per gli effetti della Legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii., nelle forme e nei modi previsti dal combinato disposto dagli artt. da 39 a 44 della Legge Regionale 38/99 e ss.mm.ii e nel rispetto dell'art. 1 bis della Legge Regionale n.36/87 e successive modifiche e integrazioni, il progetto di Piano Urbanistico Operativo Comunale (PUOC) - Comprensorio "Le Quattro Stagioni" - redatto in data 28.08.2012 dal Dipartimento Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio - Settore Pianificazione Urbanistica di questo Ente in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, composto dagli elaborati indicati in preambolo, custoditi in atti;
3. di demandare al Settore Pianificazione Urbanistica di questo Ente la rivisitazione degli elaborati progettuali del PUOC a seguito delle osservazioni accolte.-

.....
.....

Il presente verbale viene così sottoscritto :

IL PRESIDENTE
Dr. Nicola PROCACCINI

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Marco RAPONI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, su conforme dichiarazione del Delegato alla Pubblicazione, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno **14 GEN. 2013** sull'Albo Pretorio on-line del Comune (all'indirizzo www.gazzettaamministrativa.it) ai sensi dell'art.32 della legge 18 giugno 2009 n.69.

Terracina, **14 GEN. 2013**
IL DELEGATO ALLA PUBBLICAZIONE
Istruttore Amministrativo
Raimondo PANNOZZO

LA SEGRETERIA GENERALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ :

perché trascorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione (art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

perché adottata con la formula della immediata eseguibilità (art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Terracina,

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI