

# CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina  
ooOoo

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 167 - XXI  
del 18.12.2009

**OGGETTO:** Legge Regionale 26 giugno 1997, n.22. Programma integrato di ri-qualificazione e recupero urbanistico nel quartiere Arene. Ditta: Azzola Rodolfo, Tari Armando e Cacciapuoti Daria. Approvazione programma e adozione variante al P.R.G.-

L'anno duemilanove, il giorno.....**diciotto**..... del mese di...**dicembre**..... nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio comunale, convocato per le ore **18,30** e seguenti, con avvisi notificati nei modi e termini di legge, in sessione **straordinaria** ed in **prima convocazione**.

Alle ore **19,30** il Presidente, eseguito l'appello dei Consiglieri comunali signori:

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 1) <b>NARDI</b> Stefano - <i>Sindaco</i>               | 17) <b>CARINCI</b> Giancarlo        |
| 2) <b>AVELLI</b> Patrizio ( <i>Presidente</i> )        | 18) <b>PERCOCO</b> Gianni           |
| 3) <b>PIETRICOLA</b> Giuseppe ( <i>V. Presidente</i> ) | 19) <b>PALMACCI</b> Pietro          |
| 5) <b>VILLANI</b> Domenico                             | 20) <b>GOLFIERI</b> Valerio         |
| 6) <b>FANTASIA</b> Romano                              | 21) <b>PIETRICOLA</b> Domenico      |
| 7) <b>MASELLA</b> Luciano                              | 22) <b>MARAGONI</b> Loreto          |
| 8) <b>ACANFORA</b> Antonio                             | 23) <b>LAURETTI</b> Lino            |
| 9) <b>MONTI</b> Sandro                                 | 24) <b>LAURETTI</b> Alfredo         |
| 10) <b>CAIAZZO</b> Fabio                               | 25) <b>ZAPPONE</b> Domenico         |
| 10) <b>BELLEZZA</b> Roberto                            | 26) <b>COCCIA</b> Vincenzo          |
| 11) <b>PIETRICOLA</b> Roberto                          | 27) <b>GIULIANI</b> Valentino       |
| 12) <b>BERNARDI</b> Antonio                            | 28) <b>DI MAURO</b> Gino            |
| 13) <b>FRATTARELLI</b> Biagio Gabriele                 | 29) <b>LA ROCCA</b> Giuseppe        |
| 14) <b>MASULLO</b> Giovanni                            | 30) <b>RECCHIA</b> Vincenzo Silvino |
| 15) <b>CICERANO</b> Angelo                             | 31) <b>MAZZUCCO</b> Antonio Edis    |
| 16) <b>BERTI</b> Benito Pietro                         |                                     |

**Risultano presenti ...28.... consiglieri.**

**Sono assenti i consiglieri:** Berti Benito Pietro, Caiazzo Fabio, Giuliani Valentino.

**Sono presenti gli Assessori:** Masci Giovanni, Pecchia Luciano, D'Amico Gianni, Ferrari Franco, Zicchieri Francesco, Amuro Giuseppe..

**Sono assenti gli Assessori:** Lauretti Francesca, Longo Ezio.

Partecipa alla seduta il Segretario sottoscritto.

Il Presidente, constatato il numero legale dei Consiglieri intervenuti, dichiara aperta la seduta che è pubblica.

**OGGETTO:** Legge Regionale 26 giugno 1997, n.22. Programma integrato di riqualificazione e recupero urbanistico nel quartiere Arene. Ditta: Azzola Rodolfo, Tari Armando e Cacciapuoti Daria. Approvazione programma e adozione variante al P.R.G.

\*\*\*

**Il Presidente**, enunciato l'oggetto posto all'ordine dei lavori, cede la parola all'Amministrazione per l'illustrazione dell'argomento.

**Assessore Masci** - Illustra l'argomento e la proposta di deliberazione già agli atti.

**Bernardi** – Fa riferimento alla legge nazionale, la n. 179, che viene attuata dalla legge regionale n. 22 e dice che la stessa parla di programmi integrati di interventi per la riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale. Continua dicendo che il Piano posto all'attenzione del Consiglio deve innanzitutto rispettare il patrimonio e le infrastrutture esistenti. Nel rispondere all'assessore, che diceva che il Piano favorisce la realizzazione della famosa Stazione-Mare, afferma che approvando questa delibera non si favorisce il progetto della Stazione – Mare, come previsto dal Piano regolatore, ma si fa tutt'altra cosa, si realizza un'altro tipo di viabilità. Infine Bernardi chiede di mettere agli atti la lettera inviata all'assessore (Allegato A) che riguardava le osservazioni fatte dal suo gruppo consiliare al Piano.

**Entra in aula il consigliere Caiazzo**

**Si assenta il Presidente Avelli ed assume la presidenza il Vice Presidente Pietricola Giuseppe**

**Mazzucco** - Si complimenta con l'assessore all'urbanistica per l'esposizione dell'argomento posto all'attenzione dell'aula. Ricorda il problema che lui ha sollevato quando l'anno passato fu presentata e poi ritirato lo stesso Piano ed era quello della mancanza di un regolamento per l'attuazione della legge 22, poi sanato con l'approvazione dello stesso regolamento da parte del Consiglio. Ricorda all'opposizione che diversi anni fa fu approvato il progetto della Desco e che non si possono dare dei giudizi sull'urbanistica a secondo della convenienza politica. Infine dichiara il suo voto favorevole alla proposta di delibera proposta dall'Amministrazione e legittimata dal parere tecnico favorevole del dirigente comunale.

**Coccia** – Non è certo in merito alla certezza del diritto di questo atto espressa dal consigliere Mazzucco. Fa riferimento alla legge 22 del 1997, che ritiene sia una legge raccapricciante, e in particolare all'art. 1 e precisa che l'interesse pubblico non può essere concretizzato attraverso criteri perequativi. Continua dicendo che il privato proponente non deve pagare nulla per realizzare un intervento di interesse pubblico in forza di questa legge. Conclude facendo alcune considerazioni in merito al rapporto alle cubature recuperate o riqualificate e cubature nuove.

**Nel corso dell'intervento del consigliere Coccia rientra in aula il Presidente Avelli che riassume la presidenza.**

**Si assenta il consigliere Percoco**

**Masella** - Fa riferimento al Consiglio in cui si è approvato il regolamento di attuazione della legge 22 e in particolare alla sua astensione rispetto anche agli emendamenti di modifica proposti allora. Ritiene che non sia cambiato molto nella proposta che viene

presentata questa sera. Pur ritenendo utile l'intervento di riqualificazione dell'area non se la sente di approvare la proposta di deliberazione.

**Di Mauro** - Ritiene anche lui che l'interesse pubblico non debba essere monetizzato. Inoltre ritiene che il Piano sia incompleto in quanto non esiste un cronoprogramma come previsto dal regolamento approvato. Per questi motivi conclude dicendo che non è possibile approvarlo.

**Recchia** – Sottolinea che il ricorso sempre di più a leggi di questo tipo stanno determinando un'urbanistica contrattata. Ritiene anche che questo sia dovuto al fatto che non si riesce a realizzare le infrastrutture previste dal P.R.G. come quella della Stazione-Mare. Si dilunga nell'illustrare le perplessità che nutre nei confronti del progetto anche se allo stato attuale si tratta di un programma, quindi pone in evidenza il fatto che, secondo lui, l'intervento è di scarso interesse pubblico e generale. Precisa che c'è da parte del suo gruppo consiliare disponibilità a discutere in termini urbanistici sulle possibili soluzioni in quell'area, ma non c'è disponibilità ad approvare questo programma.

**Assessore Masci** – Fornisce dei chiarimenti e risponde a dei rilievi mossi dai precedenti consiglieri intervenuti.

### **Rientra in aula il consigliere Percoco e si assentano i consiglieri Masella e Frattarelli**

**Bernardi** – per dichiarazione di voto- Preannuncia il voto contrario sulla proposta e invita a non parlare delle situazioni del passato, in quanto le ritiene diverse rispetto alla deliberazione all'esame questa sera. Fa di nuovo alcune considerazioni rispetto all'interesse pubblico del programma, alla futura realizzazione della Stazione – Mare e alla destinazione dell'area in questione.

**Percoco** – per dichiarazione di voto- Preannuncia il suo voto di astensione e lo giustifica per il fatto che non ha una conoscenza completa degli atti.

Nessun altro avendo chiesto di intervenire, il Presidente sottopone all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la seguente proposta di deliberazione già agli atti del Consiglio.

La proposta è approvata con 18 voti favorevoli e 8 contrari (Bernardi, Recchia, Carinci, Pietricola Giuseppe, La Rocca, Coccia, Zappone e Di Mauro), su 27 consiglieri presenti e 26 votanti. Si è astenuto il consigliere Percoco.

E pertanto,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **Premesso che:**

- la ditta Azzola Rodolfo, Tari Armando e Cacciapuoti Daria con istanza prot.n.400/V del 17.04.2008, integrata con successiva istanza prot. 935/V del 22.09.2008, e modificata, nella relazione e nello schema impegnativa di programma, con nota 19.10.2009 prot.n. 56711/I, hanno inoltrato una proposta di programma integrato di intervento ai sensi della Legge Regionale 26.06.1997, n.22, per la riqualificazione ed il recupero di alcune aree in località Arene, finalizzata alla rilocazione di strutture edilizie commerciali e residenziali, alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico ed

alla modifica del tracciato di un tratto importante dell'asse viario denominato "Stazione-Mare";

- i terreni interessati, compresi tra gli assi stradali di Viale Leonardo da Vinci, Via Badino e Via Brunelleschi, sono articolati in tre comparti A, B e C, che si estendono per circa 45.759 mq., di cui mq. 34.743 di proprietà privata e mq. 11.016 del Comune di Terracina;
- la proposta interessa anche aree di proprietà dei non promotori che si impegnano ad acquisirle mediante atti privati di compravendita o con procedura espropriativa con delega del Comune di Terracina;
- le aree comprese nei perimetri A e B sono state già interessate da due diverse proposte di riqualificazione ai sensi della stessa legge regionale e oggetto di due distinti atti deliberativi di Giunta Comunale di proposta al Consiglio nn.205 e 207 del 04.05.2006, finalizzati all'approvazione dei programmi e all'adozione delle varianti al P.R.G.;
- l'ambito territoriale, definito dal comparto A, è interessato dalla previsione del Piano Particolareggiato Esecutivo della Zona "C 1° ambito" che destina l'area a servizi di quartiere (istruzione superiore), strada e verde pubblico;
- l'ambito territoriale, definito dai comparti B e C, è interessato dalle previsioni dei piani particolareggiati attuativi della Zona "B" e "C 1° ambito", che in conformità con il P.R.G. destinano le aree parte a viabilità (mq.6.450) e parte a verde pubblico; è altresì interessato dal progetto per la realizzazione del tracciato viario denominato "Stazione-Mare" per il tratto Via Badino-Via Mortacino;
- la proposta di intervento, la cui collocazione nel territorio è riconducibile all'art.2, punto 3a) della legge regionale n.22/97 *"aree interne contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici al cui interno siano presenti aree degradate in tutto o in parte edificate e si riscontrino carenze di strutture e di servizi"*, consiste:
  - nel riassetto e potenziamento della maglia viaria esistente di collegamento tra Via Badino e le espansioni residenziali a nord della Via Appia Nuova, con un tracciato leggermente modificato da quello previsto nella strumentazione vigente, con il raddoppio di Via Borromini – asse viario a margine della zona 167 "Arene II" e l'eliminazione della previsione di una delle aste viarie della "Stazione-Mare" e della fascia di verde pubblico già prevista nel P.P.E. della Zona "C 1° ambito"; la realizzazione di tali opere è però esclusa e demandata ad una successiva iniziativa pubblica dopo la cessione bonaria da parte dei proponenti dei terreni interessati di proprietà dei proponenti;
  - nella realizzazione, sulle aree private del comparto A, di una struttura a destinazione commerciale costituita da una media struttura di vendita e diversi esercizi di vicinato - classificazione ai sensi della L.R. n.33/99 - ed edifici residenziali (due isolati ed autonomi rispetto ad altre funzioni, ed una quota degli stessi localizzati ai piani superiori dell'edificio commerciale), e sulle aree pubbliche, sempre del comparto A, una struttura di servizio per lo spettacolo costituita da un cinema multisala e da un teatro comunale, realizzati dalla Soc. Cinema Rio srl, attualmente proprietaria di una analoga struttura localizzata nella zona centrale, non più adeguata alle esigenze sia per dimensioni che per carenza di aree di parcheggio;
  - nella realizzazione, nei comparti B e C, di nuovi edifici residenziali di diversa tipologia e nella ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti a destinazione commerciale;
- la proposta progettuale prevede quindi complessivamente la realizzazione di edifici di tipo residenziale – commerciale sulle aree di proprietà dei promotori, e servizi pubblici e privati di uso pubblico sulle aree di proprietà comunale;

- la volumetria complessiva prevista sulle aree private, derivante dalla realizzazione degli edifici a destinazione residenziale (mc 37.790) e commerciale (mc 16.404), ammonta a mc 54.194, oltre ad una quota di mc. 4.273 di garages, contro una preesistenza di ca mc 9.395, costituita da diversi edifici (alcuni dei quali non accreditati di regolare titolo autorizzativo) distribuiti nei tre comparti, per i quali sono previsti interventi di demolizione e/o di ristrutturazione con aumento di volumetria, con delocalizzazione di attività commerciali. Da quanto descritto si evince che l'intervento determina un forte incremento volumetrico complessivo;
- la superficie complessiva dei lotti edificabili per iniziativa privata, nei tre comparti, assomma a mq. 20.072 su cui viene realizzata la cubatura di 54.194 con un indice medio di fabbricabilità fondiaria pari a 2,7 mc./mq. e con un indice territoriale, escludendo dal calcolo le cubature delle attrezzature urbane pubbliche che non costituiscono un peso insediativo, pari a 1,18 mc./mq. (mc.54.194/45.759 mq.);
- che lo schema di impegnativa di programma di cui all'art. 3 punto c) della L.R. 22/97, allegato alla proposta, così come modificato, da parte dei proponenti, con nota prot.n. 56711/I del 19.10.2009, prevede:
  - 1) la cessione gratuita
    - dell' area di sedime del tratto di via Leonardo da Vinci, già realizzato, ricompreso nel perimetro d'intervento per una superficie di mq. 1.318;
    - dell'area di sedime del tratto della "Stazione-Mare" interessata, nella proposta, per complessivi mq 4.050;
    - delle aree per mq. 4.396 destinate dal programma a verde attrezzato e parcheggio, dislocate ai margini di via Leonardo da Vinci e della "Stazione-Mare ed all'interno dei lotti residenziali del comparto B, precisando che tale quantità è aggiuntiva a quella minima dovuta per standard pari a mq. 8.503;
    - di una porzione di circa mq 174 dell'edificio adibito a teatro e multisala;
    - di una struttura polifunzionale di tipo sociale per complessivi mc.500 ed un costo preventivato di € 183.450,00;
  - 2) la destinazione ad uso pubblico delle aree di parcheggio e pedonali per il soddisfacimento degli standard adiacenti le aree a destinazione direzionale – commerciale per un totale di mq. 8.503;
  - 3) la redazione per conto del Comune della progettazione definitiva della strada "Stazione-Mare" per il tratto Via Badino-Via Mortacino;
  - 4) la realizzazione, sulle aree comunali, di un teatro di proprietà comunale, e previo trasferimento del diritto di superficie alla Cinema Rio srl di un'area comunale di mq. 4.841 per la costruzione di un cinema multisala;
  - 5) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di € 1.548.320,00;

**Considerato che:**

- l'intervento proposto costituisca un necessario completamento di una vasta area compresa tra i due piani di zona "Arene II" ed "Arene III", in presenza di una maglia viaria già definita e che l'attuale previsione di edilizia scolastica superiore non appare più adeguata per le sue caratteristiche dimensionali;
- così come proposta, l'iniziativa possa ritenersi in linea con il dettato dell'art. 2 della legge regionale 22/97;

**Valutato che** l'interesse pubblico possa essere conseguito con la cessione senza corrispettivo al Comune di aree per mq. 12.899 comprensive di quelle da cedere al

Comune per la realizzazione di servizi (verde pubblico e parcheggi), di quelle relative alla viabilità e con la realizzazione e la cessione in proprietà della struttura teatrale;

**Visti:**

- la Legge Regionale 26.06.1997, n.22 - "Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione";
- la Legge Regionale 02.07.1987, n.36;
- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - "Legge Urbanistica";
- la legge regionale 18.11.1999, n.33 "disciplina del settore commercio";
- la deliberazione consiliare n.72 del 02.07.2009 avente per oggetto: "*Legge Regionale 26.06.1997, n.22 - Approvazione regolamento. Criteri e procedure per l'attuazione di programmi complessi di iniziativa privata.*";
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 - "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il regolamento di contabilità;
- il vigente Statuto;

**Valutato** il piano economico finanziario e il rapporto di convenienza economica pubblico/privato;

**Ritenuta** l'istanza degna di considerazione e pertanto di dover provvedere ad accogliere la stessa;

**Ritenuta** la competenza consiliare;

**Acquisito** il parere favorevole espresso a maggioranza dalla IV<sup>^</sup> Commissione consiliare permanente del Consiglio nella seduta del 17.12.2009;

**Visto** il parere reso ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, in ordine alla sola regolarità tecnica della proposta di deliberazione, dal responsabile del servizio interessato, inserito e sottoscritto come da foglio allegato, posto che nella fattispecie non ricorrono i presupposti anche per l'acquisizione del parere sulla regolarità contabile;

## **DELIBERA**

1) di approvare l'iniziativa e per l'effetto di adottare, ai sensi dell'art.5 della Legge Regionale 02.07.87, n.36, il Programma Integrato per la riqualificazione e il recupero di un'area in località Arene, dettagliato nei seguenti elaborati e documentazione, redatti dall'Architetto Paolo Tramonti e dall'Ingegnere Fabrizio Zomparelli, custoditi in atti:

- Tav. 1 - Relazione prot.n.56711/I del 19/10/2009;
- Tav. 2 - Documentazione urbanistica prot.n.935/V del 22/09/2008;
- Tav. 3 - Variante agli strumenti urbanistici prot.n.935/V del 22/09/2008;
- Tav. 4 - Gli interventi proposti prot.n.935/V del 22/09/2008;
- Tav. 5 - Planovolumetrico prot.n.935/V del 22/09/2008;
- Tav. 6 - Comparti e Lottizzazione prot.n.935/V del 22/09/2008;
- Tav. 7 - Tipologie edilizie e dati urbanistico/edilizi prot.n.935/V del 22/09/2008;

- Tav. 8 - Verifica di esclusione della V.I.A prot.n.400/V del 17/04/2008;
- Tav. 11 - Documentazione sulla proprietà prot.n.400/V del 17/04/2008;
- Tav. 12 - Documentazione fotografica prot.n.400/V del 17/04/2008;
- Tav. 13 - Schema impegnativa di programma prot.n.56711/I del 19.10.2009;

- 2) di dare atto che l'iniziativa si pone in variante allo strumento urbanistico generale, e pertanto è soggetta ad approvazione regionale conformemente al disposto dell'art.5 della Legge Regionale 02.07.1987, n.36;
- 3) di dare atto che gli elaborati progettuali di cui al punto 1) sono corredati della documentazione tecnica, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 13 della Legge 02.02.1974, n. 64 e al D.G.R. 18.05.1999, n. 2649 e s.m.i., redatta dal Dott. Geologo Diego Galetto, costituita da unico elaborato recante il prot. n.935/V del 22/09/2008;
- 4) di approvare l'analisi del territorio redatta, ai sensi della L.R. 27.01.2005, n. 6, dal Perito Demaniale arch. Carmine Di Capua, costituita da unico elaborato "Relazione Tecnica", recante il prot.n. 935/V del 22/09/2008;
- 5) di dare mandato agli uffici per l'espletamento delle fasi di pubblicazione ed inoltre agli uffici regionali, secondo le modalità stabilite con Circolare Regionale 16.03.1998, prot. n.1144;
- 6) di dare atto che le spese per l'espletamento delle fasi di pubblicazione saranno a carico dei proponenti, giusta deliberazione di Giunta Comunale n.181 dell'11.05.2007.

---ooOoo---

**Si assenta il consigliere Percoco**



**CITTA' DI TERRACINA**  
PROVINCIA DI LATINA

**DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE, ASSETTO E SVILUPPO  
ECONOMICO E CULTURALE DEL TERRITORIO**  
Settore Urbanistica

**PARERE AI SENSI DELL'ART.49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18  
AGOSTO 2000, N.267, SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE.**

Oggetto: **Legge Regionale 26 giugno 1997, n.22.  
Programma integrato di riqualificazione e recupero urbanistico nel  
quartiere Arene.  
Ditta: Azzola Rodolfo, Tari Armando e Cacciapuoti Daria.  
Approvazione programma e adozione variante al P.R.G.**

**PARERE TECNICO**

Il sottoscritto, richiesto del parere tecnico sull'allegata proposta, ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, esprime parere favorevole in quanto si riconosce l'importanza del progetto di riqualificazione dell'area, l'effettiva esigenza di realizzare l'asta viaria di collegamento tra Via Napoli e Via Badino ed il rispetto dei criteri di valutazione economica come da regolamento comunale approvato con atto consiliare n.72 del 02.07.2009, ribadendo inoltre la necessità di acquisire le aree non ancora di proprietà dei proponenti per la cessione delle stesse all'Amministrazione Comunale.

Terracina, 10/12/2009



IL DIRIGENTE  
Arch. Gianfranco Cautilli



CHIARIMENTI E OSSERVAZIONI A CUI NON SONO STATE DATE RISPOSTE NELLA DELIBERA APPROVATA IERI IN CONSIGLIO COMUNALE.

Al programma integrato di riqualificazione e recupero nel quartiere Arene in variante approvata in consiglio comunale.

Tali chiarimenti e osservazioni sono state presentate nel mese di febbraio prima che venisse ritirata la delibera, ma nessuna risposta ci è mai pervenuta.

**Chiarimento n.1:**

AREE PRIVATE NON COMPRESSE NELLA DISPONIBILITA' DEI PROMOTORI

Due aree comprese nella perimetrazione del **comparto "B"**;

un'area del **comparto "A"**

Chiarimento

Risulta in contrasto: con l' **art. 3, lettera b)** della l.r. 26 giugno 1997, n. 22 . **prevede che bisogna:** "presentare la documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma".;

in base a quali norme, vengono espropriate le aree con i criteri previsti per il **comparto "B"**?

l'area del **comparto "A"** come verrà espropriata?

**Chiarimento n.2:**

Prevede in via Borromini un'asta principale di 2 carreggiate della larghezza di 24 metri ognuna di 12 metri esterne ai tre comparti di non proprietà degli istanti. Di fatto e' esclusa dalla proposta in argomento demandando ad una successiva iniziativa pubblica.

Chiarimento

Tale previsione risulterebbe in contrasto con l'art,2 della l.r. 26 giugno 1997, n. 22 che prevede:

1. Il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, **di interesse pubblico**, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, **ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso**, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.

**Chiarimento n.3:**

CONSISTENZE EDILIZIE PRESENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE DEI TRE COMPARTI NON CONCESSIONATI.

## Chiarimento

Quanto hanno pagato per il condono edilizio e quando dovrebbero ancora pagare?;

La pag. 6 riporta che nel comparto C, le aree sono in maggior parte di proprietà comunale:

Per quale motivo e in base a quali norme dopo che si è data la possibilità al privato di demolire e ricostruire nel proprio terreno fino al limite massimo di MC 1.700, la realizzazione di verde attrezzato dell'area di parcheggio previsti nella porzione di area di proprietà comunale a servizio del privato?;

## Chiarimento n.4:

Nella quota di area standard, come grafico degli elaborati, risultano compresi:

l'area pedonale attrezzata nell'ambito dal comparto A di collegamento tra i servizi pubblici e le attività commerciali, separate dalle aree pubbliche esistenti a di progetto poiché completamente interclusa tra i lotti edificabili, sia il tratto di sede stradale di via Leonardo da Vinci;

la fascia di verde a margine di via Leonardo da Vinci (comparto A) a quella all'incrocio tra via Buonarroti e via Badino (comparto C).

## Chiarimento

Dal momento in cui l'art. 3 dal DM 1444/68 esclude la possibilità di comprendere tra le aree per servizi gli spazi destinati alle sedi viarie, e al punto c) **considera aree per spazi pubblici attrezzati quelle effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade, escludendo dalla quota di standard le suddette superfici**, si chiede per quale motivo tali aree sono state conteggiate negli standard e se le rimanenti riescono a ricoprire il fabbisogno degli standard?

per quale motivo il distacco dal filo stradale, in modo particolare nei comparti C e B non rispetta il codice della strada, considerando che sono di tipo D di scorrimento che prevede una distanza minima di 20 metri.

## OSSERVAZIONI E CHIARIMENTI DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEI PROPONENTI:

### All. 3

Comprende aree esterne ai tre comparti (l'area del raddoppio di via Borromini e parte delle due rotonde) di non proprietà degli istanti. Di fatto è esclusa dalla proposta in argomento demandando ad una successiva iniziativa pubblica.

Con quali fondi si andrebbe a realizzare la viabilità e le altre opere di urbanizzazione con fondi del comune?

Quanti fondi il comune dovrebbe investire per realizzare le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso?

E' legittimo l'approvazione di un programma integrato di riqualificazione urbanistica, ai sensi della L.R. n. 22/1997, senza includere le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso?

#### All. 6 e 7

#### COMPARTO B

In base a quali norme vigenti in materia urbanistica si prevedono le aree per servizi pubblici del comparto B nel comparto A?

nel lotto n.4 il parcheggio non puo' essere reperita in un'altra area, N.5, oltretutto non di proprietà degli istanti;

Nel lotto n.13 le attrezzature di uso pubblico non possono essere rimandate al lotto n.1;

Quanti sono le cubature nel lotto n.1;

nel lotto n. 2 i parcheggi di mq 963 risulterebbe insufficiente rispetto ai mq 7.165 tra commerciali e residenziali in applicazione del DM 14444/68 e della LR. N. 33/ 99;

nel lotto n. 3, per quale motivo per una superficie di mq 1.434 viene prevista un'area per servizi di mq 2.635? nel conteggio dei parcheggi è prevista anche l'area lungo il canale Mortacino ceduta al comune?;

l'area lungo il canale Mortacino ceduta al comune, per quale motivo viene adibita a parcheggio e non destinata ad esempio a verde pubblico?;

per quale motivo il parcheggio n.5 e a servizio del lotto n.5?;

la strada di Via Leonardo da Vinci, come può essere oggetto di cessione gratuita di una superficie di mq 1.318 da più di 30 anni di uso pubblico;

per quale motivo l'area di proprietà comunale del lotto n.13, viene utilizzata a servizio di realizzazione edilizie commerciali di proprietà privata?;

non sembra eccessivo l'aumento volumetrico complessivo, tra edilizia commerciale e residenziale, di circa il 600%, esclusi gli edifici a destinazione pubblica e di uso pubblico, rispetto alle cessioni del privato?;

la multisala per la destinazione urbanistica dove viene realizzata può essere considerata servizio di quartiere di interesse pubblico o a destinazione pubblica?

18 febbraio 2009

IL PRESIDENTE  
P. Avelli

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dr. C. Castaldo

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 23 DIC. 2009

Terracina, 23 DIC. 2009

IL MESSO COMUNALE  
IL MESSO COMUNALE  
Enrico Grossi

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dr. C. Castaldo

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 3 GEN. 2010

- 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, 8 GEN. 2010

per IL SEGRETARIO COMUNALE

l'incaricato ISTRUTTORE DIRETT. AMM.VO  
L. L'Adrora