



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18/01/2008

=====

ADDI' 18/01/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VTA
CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'
COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELI	Maric	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: COSTA - DALIA - TIBALDI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 12

Oggetto:

Comune di Ardea (RM) - Variante al Piano Regolatore Generale in
esecuzione del giudicato formatosi sulla sentenza del T.A.R.
Lazio Sezione II bis n. 8587/2004 - Società Spazio 88 - Delibera
del Commissario ad Acta n. 2 del 28.08.2006. APPROVAZIONE.





12 2008 2008 *ly*

OGGETTO. Comune di Ardea (Rm) – Variante al Piano Regolatore Generale in esecuzione del giudicato formatosi sulla sentenza del T.A.R. Lazio Sezione II bis n. 8587/2004 – Società Spazio 88 - Delibera del Commissario ad Acta n. 2 del 28.08.2006. APPROVAZIONE.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15.01.1972, n.8;

Vista la legge regionale 05.09.1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio";

Vista la legge regionale 12.06.1975, n. 72;

Visto l'art.16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 recante "Norme sul Governo del Territorio";

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1;

PREMESSO che il Comune di Ardea (Rm) è disciplinato ai fini urbanistici da un P.R.G. approvato con D.G.R. n. 5192 del 01.08.1984;

VISTA la deliberazione Commissariale n. 2 del 28.08.2006, con la quale il Comune di Ardea (Rm) ha adottato la Variante al P.R.G. relativamente al lotto di terreno della superficie di mq. 2515, ubicato in località "Lido dei Pini" insediamento "Lupetta Mare", distinto in catasto al foglio 56 particelle 450 e 451 da zona F6 a zona B – sottozona B6;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati della variante di che trattasi, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati relativi alla variante di che trattasi, trasmessi al Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio;

VISTO il Voto n. 130/4, reso nell'adunanza del 29.11.2007, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la variante urbanistica in argomento sia meritevole di approvazione per i motivi nel voto stesso riportati;

VISTA la nota n. 65720/D3/06 del 9.05.2006 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi Civici e Diritti Collettivi ha confermato, per quanto di competenza, che le aree interessate dalla proposta urbanistica di che trattasi sono, secondo quanto dichiarato dal Commissario ad Acta, di natura privata gravata da uso civico e che, pertanto, nelle more del rilascio delle varie concessioni edilizie da parte del Comune, dovranno essere attivate le procedure di



12 18 GEN. 2008 *ll*



liquidazione del vincolo, di esclusiva competenza del Comune, secondo quanto previsto dalla L.R. 6/2005, articolo 4;

VISTA la nota n. 115764 del 11.07.2006 con la quale il Dipartimento Territorio 2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli 2S – Area Difesa del Suolo 05 ha espresso parere favorevole al progetto per la <Variante al P.R.G. in esecuzione della sentenza TAR Lazio – Sez. II bis n° ~~8587~~ del 08/09/2004> in località Lido dei Pini nel Comune di Ardea (RM) a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

ll

- *siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;*
- *siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nella Relazione geologica a firma del Geol. Leonardo Nolasco;*
- *qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;*
- *sia verificata mediante indagini dirette la presenza di eventuali falde, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'interazione con gli eventuali edifici o le loro fondazioni;*
- *siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente;*
- *il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;*
- *sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;*
- *la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;*

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T., che si allega alla presente delibera (**Allegato A**) di cui costituisce parte integrante;

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

All'unanimità





12 18 GEN. 2008 *llz*

DELIBERA

di approvare la Variante al P.R.G., adottata dal Comune di Ardea (Rm) con deliberazione Commissariale n. 2 del 28.08.2006, a seguito della sentenza del TAR Lazio n. 8587/2004, relativa al lotto distinto in catasto alle particelle 450 e 451 del foglio n. 56, sito in località Lido dei Pini, all'interno di un comprensorio residenziale denominato Lupetta Mare, con riclassificazione urbanistica da zona F, sottozona F6 servizi pubblici a zona B6 di completamento residenziale, come disciplinato dall'art. 21 delle N.T.A del vigente P.R.G., secondo i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 130/4 del 29.11.2007, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.5 nei seguenti elaborati:

- ELABORATO 1:

relazione
Norme Tecniche

- ELABORATO 2:

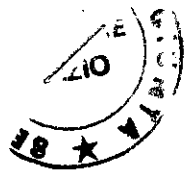
planimetria ubicativa
planimetria con vincolo L.1497/39
planimetria PTP n. 10
estratto catastale
estratto PDF - zonizzazione
estratto PRG adottato
estratto PRG approvato
variante PRG

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 12
DEL 18 GEN 2008

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 130/4, del 29 Novembre 2007.

Relatore:
ing. Leandro Cigarini



Floris
Il Dirigente dell'Area 2B.05
(Arch. Francesco Paolo Lorito)

OGGETTO: Comune di ARDEA (RM).
Variante al PRG – Delibera commissariale n. 2 del 28.08.2006.
Sentenza TAR Lazio n. 8587 / 2004 ditta Società Spazio 88

IL COMITATO

VISTA la nota n.25420 del 12/02/2007 con la quale il Commissario ad acta per la deliberazione in oggetto ha provveduto ad inviare gli atti relativi alla stessa.

VISTA la nota n.26702 del 13/02/2007 con la quale il Servizio Amministrativo, dopo averne accertato la completezza, ha provveduto ad inviare alla scrivente Area gli atti e gli elaborati di seguito elencati:

- Delibera del Commissario ad acta di adozione n. 2 iscritta al n.52 del registro di consiglio comunale in data 28/08/2006.
- Certificazioni comunali di deposito, di pubblicazione e di mancanza di osservazioni
- Registro delle osservazioni pervenute (negativo).
- Copia della pubblicazione sul BUR 30/10/2006 n.30 parte I.
- Copia della pubblicazione sul Messaggero e sul Corriere della Sera, entrambi del 30/10/2006.
- Copia del manifesto di avviso di adozione della variante e di deposito per visione.



REGIONE LAZIO

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

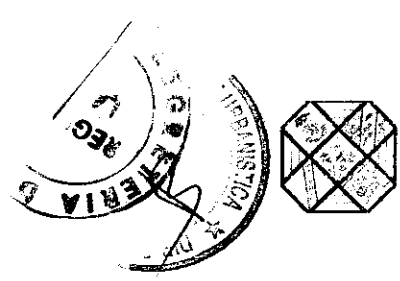
- ELABORATO 1:
relazione
N.T.A.
- ELABORATO 2:
planimetria ubicativa - planimetria con vincolo L.1497/39 - planimetria
PTP
estratto catastale
estratto PDF zonizzazione
estratto PRG adottato
estratto PRG approvato
variante PRG
- Parere regionale geomorfologico favorevole con prescrizioni prot. n.115764 del 11/07/2006 con allegati la relazione geologica e gli elaborati 1 e 2.
- Parere regionale su usi civici e diritti collettivi prot. n.65720/A3/06 del 09/05/2006.

PREMESSO

La presente proposta di variante urbanistica scaturisce dalla esecuzione della SENTENZA TAR LAZIO n.8587/2004 e riguarda un terreno privato che all'atto della adozione del P.R.G. in data 07/08/1979 era stato classificato come B6 completamento residenziale ed in base alla sua successiva approvazione assumeva la classificazione F6 servizi pubblici.

Il comune di Ardea è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n.5192 del 01/08/1984.

Il terreno oggetto della variante al P.R.G. è costituito da un lotto di superficie pari a 2.515 mq, distinti in catasto alle particelle 450 e 451 del foglio n.56.



REGIONE LAZIO

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

Lo stesso terreno è ubicato nella fascia costiera di Ardea in località Lido dei Pini, all'interno di un comprensorio residenziale denominato Lupetta Mare.

La destinazione urbanistica del terreno in base al vigente P.R.G. è Zona F attrezzature ed impianti di interesse generale, sottozona F6 servizi pubblici, in cui sono consentiti gli interventi in conformità all'art.26 delle N.T.A. di piano,

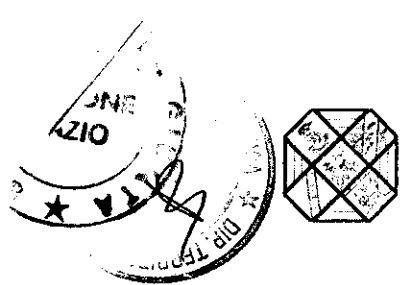
Il contesto contermina ha destinazione urbanistica di Zona B6 completamento residenziale.

Si ravvisa che il programma di fabbricazione (P.d.F.), approvato con D.G.R. n.67 del 20/01/1976, strumento urbanistico previgente al P.R.G. attuale, prevedeva per le aree in oggetto una classificazione di Zona H1 servizi pubblici e privati. La classificazione vigente deriva dalla accettazione di una indicazione espressa dalla Regione Lazio che in sede di approvazione del P.R.G. proponeva il mantenimento delle aree destinate a servizi pubblici dal P.d.F.. Pertanto l'area veniva riclassificata dal Comune in sede di controdeduzioni, da B6, a F6. Tale riclassificazione, secondo la ricostruzione del commissario ad acta con l'ausilio del progettista e dell'ufficio tecnico, avveniva ragionevolmente senza considerare che in realtà il P.d.F. destinava la stessa anche ai servizi privati e che pertanto potesse essere mantenuta, in tale caso, la destinazione proposta nel P.R.G. adottato cioè Zona B6.

Il vincolo derivante dalla destinazione pubblica attribuita al terreno di cui trattasi ha perduto la propria efficacia per l'inutile decorso del termine quinquennale di validità stabilito dall'art. 2 della legge 1187/1968, dalla data di imposizione dello stesso avvenuta con la approvazione del P.R.G..

Il terreno così privo di alcune indicazioni urbanistiche, è rimasto soggetto al regime previsto dalla L.R. n.86/90, fermo restando l'obbligo dell'Amministrazione comunale di provvedere ad attribuire ad esso una nuova destinazione ovvero a reiterare il vincolo attraverso specifica variante al P.R.G..

La proprietà ha richiesto al Comune di provvedere a quanto di competenza ed in data 13/02/1994 ha formalizzato in tal senso un sollecito ed una diffida. A seguito



REGIONE LAZIO

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

del decorso dei termini di legge la proprietà ha proposto un ricorso al TAR Lazio per l'annullamento del silenzio rifiuto opposto alla richiesta.

Il ricorso è stato accolto con la sentenza del TAR Lazio, Sezione II bis, n.8587/2004 con la quale è stato ribadito l'obbligo del Comune di provvedere all'attribuzione di una destinazione urbanistica al terreno del ricorrente assegnando per tale incombenza il termine perentorio di 90 giorni.

Con la stessa sentenza è stata, inoltre, disposta, in via sostitutiva dell'Amministrazione per inosservanza del termine prescritto, la nomina di un Commissario ad acta da parte dell'Assessore all'Urbanistica della Regione Lazio.

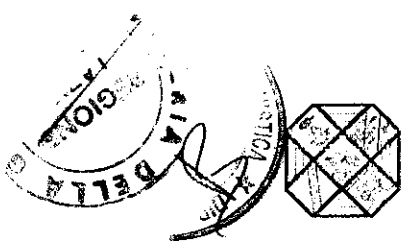
Con provvedimento assessorile in data 10/05/2005 è stato nominato Commissario ad acta l'Arch. Francescopaolo Lorito per l'esecuzione della citata sentenza del TAR. Questi in data 21/03/2006 ha provveduto ad incaricare l'Arch. Antonello Carotenuto alla redazione di apposita proposta di variante al P.R.G..

Il Commissario, con propria delibera n.2 iscritta al n.52 del registro di consiglio comunale in data 28/08/2006, ha adottato una variante urbanistica con la proposta di modifica zonizzativa del terreno interessato da Zona F sottozona F6 a Zona B6 con la disciplina di cui all'art.21 delle n.t.a. del vigente P.R.G..

CONSIDERATO

Dal punto di vista urbanistico si evidenzia che il vincolo preordinato all'esproprio, secondo la destinazione pubblica attribuita ai lotti di terreno di cui trattasi dalle previsioni del P.R.G., ha perduto la propria efficacia per l'inutile decorso del termine quinquennale di validità stabilito dall'art. 2 della Legge n.1187/68.

Si prende atto dell'evidenza che l'interesse pubblico connesso alla previsione di servizi risulta oggi attenuato stanti la sua pluriennale mancata attuazione, nonché il consolidato stato di urbanizzazione comprensoriale, riscontrabile anche in base alla



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

rassicurazione derivante da una ricognizione effettuata dal progettista al fine di verificare che la previsione iniziale fosse comunque sovradimensionata rispetto ai minimi indicati dal D.M. n.1444/68.

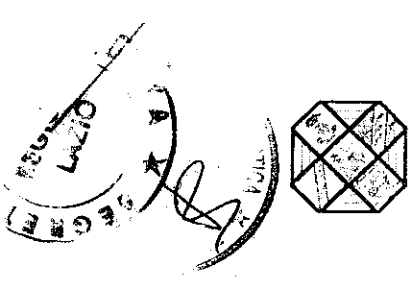
Si evidenzia, per contro, la palese sussistenza dell'interesse della proprietà ad una utilizzazione degli stessi così come previsto nel P.R.G. come originariamente adottato ma successivamente riclassificato in sede di approvazione.

Dal punto di vista paesistico, come puntualizzato in sede di approvazione del P.R.G., le zone B, ubicate lungo la fascia costiera, compresi i lotti interclusi, avendo i requisiti di cui alla lettera b) dell'art. 2 del D.M. 1444/68, possono ritenersi perimetrare ai sensi dell'art. 5 della L.R. n.52/76, recante norme di tutela delle zone contermini al mare. Conseguentemente in virtù dell'art.5, comma 4, delle N.T.A. del testo coordinato del P.T.P. n.10, approvato con D.G.R. n.4481 del 30/07/99, nel cui ambito ricade anche il Comune di Ardea (subambito 10/5) non si applicano, nel caso di specie, le disposizioni per la protezione delle fasce costiere marittime dettate dallo stesso art.5.

Inoltre il vincolo derivante dalla localizzazione costiera del terreno, imposto "ope legis" dall'art. 142, comma 1 lettera a), del D.Lgs n.42/04 (ex art.1, comma 1, lettera a), della legge n.431/85) e le conseguenti disposizioni di tutela non si applicano ai sensi dell'art.1, comma 2, del medesimo Decreto legislativo, come recepito dall'art.5, comma 1, del citato testo coordinato delle N.T.A. di P.T.P., in quanto il terreno oggetto della variante ricade sin dall'approvazione del PRG del 1984 all'interno di un più vasto ambito perimetrato come centro urbano e classificato come zona territorialmente omogenea B ex D.M. 1444/68.

Analogamente non si applicano il vincolo e le conseguenti disposizioni di tutela derivanti dalla presenza degli usi civici come stabilito dall'art.142, comma 1 lettera h), del D.Lgs n.42/04 (ex art.1, comma 1, lettera h), della legge n.431/85).

È opportuno infine puntualizzare che il terreno di cui trattasi è esterno al limite della zona vincolata come da D.M. 21/10/1954 (mt. 50,00 a monte della litoranea),



REGIONE LAZIO

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

limite che non risulta modificato, relativamente al tratto costiero che interessa, con il successivo D.M. 22 maggio 1985 (c.d. "Galassino").

Tenuto conto del parere geomorfologico favorevole con prescrizioni espresso dalla Direzione regionale Ambiente e cooperazione tra i popoli, area difesa del suolo.

Tenuto conto del nulla osta alla procedura di liquidazione espresso dalla Direzione regionale Agricoltura, Area Usi civici e diritti collettivi, e ribadendo che l'attuazione del progetto ed il rilascio dei titoli abilitativi potranno avvenire solo a seguito di avvenuta liquidazione dell'uso civico gravante sull'area con le modalità previste dalla L.R. n.6/2005.

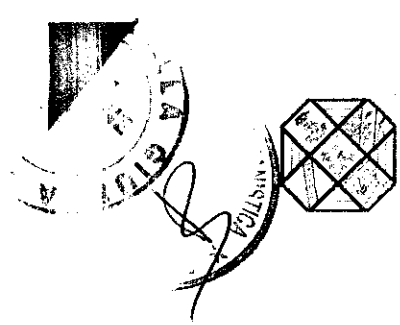
Per tutto quanto sopra, appare, quindi, condivisibile l'inserimento del terreno interessato nel consolidato ed omogeneo tessuto urbanistico con l'assegnazione della medesima classificazione.

Considerato, infine, che a seguito della pubblicazione della variante ai sensi dell'art. 9 della legge 1150/42 non sono state presentate osservazioni avverso le sue previsioni come attestato dal Comune di Ardea.

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

PARERE

che la variante al P.R.G., adottata dal Comune di Ardea con Delibera commissariale n. 2 del 28/08/2006, a seguito di sentenza del TAR Lazio n.8587/2004, relativa al lotto, distinto in catasto alle particelle 450 e 451 del foglio n. 56, sito in località Lido dei Pini, all'interno di un comprensorio residenziale denominato Lupetta Mare, con riclassificazione urbanistica da Zona F, sottozona F6 servizi pubblici a Zona B6 di



REGIONE LAZIO

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

completamento residenziale come disciplinato dall'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G. sia, per quanto di competenza, meritevole di approvazione.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppiani)

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

(arch. Daniele Iacovone)

