



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 11/07/2008

=====

ADDI' 11/07/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniela	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
COPPOLUCCI	Anna Salone	"	NIERI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulia	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGENIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATTI	Silvestro	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio GUZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIONI \*\*\*\*\*

ASSENTE: ASTORRE RODANO VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 498

Oggetto:

Comune di Ardea (RM) - variante al P.R.G. ed integrazione art. 21 N.T.A. - Delibera commissariale n. 3 del 30.05.2003. Sentenza TAR Lazio n. 3126/2004. APPROVAZIONE.





488 11 LUG. 2008 ly

**OGGETTO.** Comune di Ardea (Rm) – Variante al P.R.G. ed integrazione art. 21 N.T.A. – Delibera commissariale n. 3 del 30.05.2005. Sentenza TAR Lazio n. 3126/2004.  
**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, e s.m.i.;  
**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. 3 del 30.05.2005, con la quale il Comune di Ardea (Rm) ha adottato la Variante al P.R.G. nel comprensorio “Marsicola”, sui lotti distinti catastalmente al F. 46, p.lle 323 e 324 e l’integrazione dell’art. 21 delle N.T.A.;  
**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. 130/3, 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 e con le prescrizioni nel voto stesso riportati;  
**VISTA** la nota n. 216248 del 03.12.2007 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all’Amministrazione comunale di Ardea (Rm) le modifiche proposte con il suddetto voto n. 130/3 invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi dell’ articolo 3 della legge 765/67;  
**VISTA** la delibera commissariale n. 2 del 10.12.2007 con la quale il Comune di Ardea (Rm) ha preso atto e fatto proprio il citato voto del C.R.p.T.;  
**VISTA** la nota n. 65716/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



488 11 LUG. 2008

lu



varie concessioni edilizie da parte del Comune, dovranno essere attivate le procedure di liquidazione del vincolo, di esclusiva competenza del Comune, secondo quanto previsto dalla L.R. 6/2005, articolo 4;

VISTA la nota n. 99313/2A/08 del 21.06.2005 con la quale il Dipartimento Territorio 2 – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2A – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale 08 ha espresso parere favorevole al progetto per la <Variante al P.R.G. in esecuzione della sentenza TAR Lazio – Sez. II bis n° 3126/04> 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:

- *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;*
- *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;*
- *per qualsiasi intervento edificatorio il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi in posto, omogenei o costituiti da un unico litotipo, ed inoltre siano escluse tassativamente impostazioni fondazionali su terreni di riporto o su strati superficiali alterati o dalle caratteristiche meccaniche scadenti;*
- *sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento delle acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione delle acque di queste nel terreno, ciò per una integrale tutela della falda idrica, talvolta superficiale;*
- *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

## DELIBERA

di approvare la Variante al P.R.G., adottata dal Comune di Ardea (Rm) con deliberazione Commissariale n. 3 del 30.05.2005, a seguito della sentenza del TAR



488 .1 1 LUG. 2008 *lu*

Lazio n. 3126/2004, relativamente ai lotti distinti in catasto al foglio n. 46, particelle 323 e 324, all'interno di un comprensorio residenziale denominato Marsicola, e l'integrazione all'art. 21 delle N.T.A del vigente P.R.G., secondo i motivi e le prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 130/3 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 nell'allegato A e nei seguenti elaborati:

- ELABORATO 1:

relazione  
Norme Tecniche

- ELABORATO 2:

planimetria ubicativa  
estratti PTP n°10 stralcio tav. E1 E3  
estratto catastale  
PRG vigente  
NTA PRG vigente  
variante PRG

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

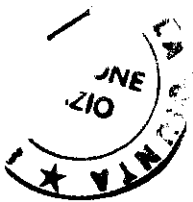


Allegato A

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

15 LUG. 2008





# REGIONE LAZIO

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

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

*Floris*

ALLEGATO A

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
Voto n. 130/3, del 29 Novembre 2007.

ALLEG. alla DELIB. N. 488 *ly*  
DEL 11 LUG. 2008

Relatore:  
ing. Leandro Cigarini

**OGGETTO:** Comune di ARDEA (RM).  
Variante al PRG – Delibera commissariale n. 3 del 30.05.2005.  
Sentenza TAR Lazio n. 3126 / 2004

## IL COMITATO

VISTA la nota n.4799 del 18/01/2006 con la quale il Servizio Amministrativo, dopo averne accertato la completezza, ha provveduto ad inviare gli atti e gli elaborati di seguito elencati:

- Delibera del Commissario ad acta di adozione n. 3 del 30.05.2005
- Copia del manifesto di avviso di adozione della variante e di deposito per visione
- Copia della pubblicazione sul Corriere della Sera del 30.10.2005
- Registro delle osservazioni pervenute (negativo)
- Certificazioni comunali di deposito, pubblicazione e di mancanza di osservazioni

### ELABORATO 1:

- Relazione
- N.T.A. (art.21)

### ELABORATO 2:

- planimetria ubicativa
- estratti PTP
- estratto catastale
- estratto PRG vigente
- NTA PRG
- Variante PRG





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

- Parere geologico favorevole condizionato prot. n. 99313/2A/08 del 21.06.2005
- Dichiarazione commissariale sugli usi civici del 3.01.2006
- Parere su usi civici e diritti collettivi prot. n. 65716/D3/06 del 09.05.2006

## PREMESSO

Il terreno oggetto della variante al PRG è costituito da due lotti contigui della superficie di circa mq. 1000 ciascuno, distinti in catasto con le particelle nn. 323 e 324 del foglio n. 46.

Lo stesso terreno è ubicato nella fascia costiera di Ardea all'interno del perimetro del piano di lottizzazione denominato "Marsicola" approvato con la deliberazione n. 15 in data 3 febbraio 1955 del Consiglio comunale di Pomezia nel cui territorio ricadevano i terreni interessati prima della costituzione, nel 1970, del nuovo Comune di Ardea.

Il piano di lottizzazione è stato successivamente recepito dal Programma di Fabbricazione adottato dal Comune di Ardea ed approvato con la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 67 del 20.01.1976, Programma che ha modificato l'originaria destinazione edificabile dei terreni in questione in zona L (parcheggi pubblici).

Il PRG adottato con la deliberazione commissariale n. 2 del 7 agosto 1979 ha ugualmente recepito il piano di lottizzazione mantenendo per gli stessi terreni la destinazione pubblica per parcheggi pubblici (zona F – sottozona F10).

Avverso tale previsione, la proprietà ha proposto osservazione chiedendo il ripristino della destinazione ad uso residenziale come dall'originario piano di lottizzazione.

La richiesta di modifica avanzata non è stata ritenuta meritevole di accoglimento e con il PRG, approvato con la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio in data 1 agosto 1984, n. 5192 e tuttora vigente, è stata, pertanto, confermata la destinazione a sottozona F10 – parcheggi pubblici.

La destinazione pubblica attribuita ai lotti di terreno di cui trattasi ha, però, perduto la propria efficacia sin dal 1989 per l'inutile decorso del termine quinquennale di validità stabilito dall'art. 2 della legge 1187/1968.

Per conseguenza, le aree relative, in quanto prive di indicazioni urbanistiche, sono rimaste soggette al regime previsto dalla L.R. 21 novembre 1990, n. 86, fermo restando l'obbligo dell'Amministrazione comunale di provvedere ad attribuire ad esse una nuova destinazione ovvero a reiterare il vincolo attraverso varianti al PRG.

Nel caso di specie, la proprietà ha interessato, con apposite istanze, il Comune a provvedere a quanto di competenza in virtù di tale obbligo senza, tuttavia, ottenere risposta.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

Poiché il Comune non ha provveduto nonostante i solleciti della proprietà, questa ha proposto un ricorso al TAR Lazio per l'annullamento del silenzio-rifiuto opposto alle richieste.

Il ricorso è stato accolto con la sentenza del TAR Lazio – Sezione II bis – n. 3126/2004 con la quale è stato ribadito l'obbligo del Comune di provvedere all'attribuzione di una destinazione urbanistica al terreno della 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 09.12.2004 è stato nominato Commissario ad acta l'Arch. Antonello Carotenuto per l'esecuzione della citata sentenza del TAR.

Il Commissario, con propria delibera n.3 del 30.05.2005, ha adottato una variante urbanistica con la proposta di inserimento del terreno interessato in zona B – sottozona B1 con l'integrazione dell'art. 21 delle NTA del vigente PRG che si riporta di seguito:

dopo il comma 6 dell'art. 21 vanno inseriti i seguenti commi:

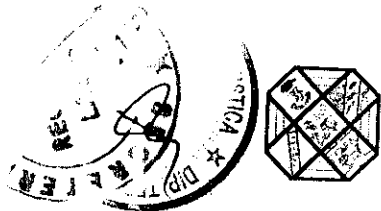
*“Nelle sottozone in cui si articola la zona B, per i lotti liberi individuati sulle tavole del PRG con apposito perimetro e asterisco, l'edificazione diretta secondo i prescritti parametri applicati all'intera superficie, è consentita previo impegno della proprietà, formalizzato con atto d'obbligo registrato e trascritto, a cedere a titolo gratuito al Comune un'adeguata superficie pari al 50% di quella complessiva del lotto di terreno impegnato, da destinare all'uso pubblico.*

*In caso di mancato preventivo impegno alla cessione gratuita, l'edificazione potrà essere consentita sul 50% della superficie complessiva applicando soltanto a questa i parametri costruttivi previsti dalle norme di ciascuna sottozona, mentre il restante 50% della superficie, da localizzare all'interno del lotto secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale, sarà soggetto a procedimento espropriativo”.*

## CONSIDERATO

Si dà atto che la destinazione pubblica attribuita ai lotti di terreno di cui trattasi, preordinato all'esproprio secondo le previsioni del PRG, ha perduto la propria efficacia per l'inutile decorso del termine quinquennale di validità stabilito dall'art. 2 della Legge 1187/1968.

Si osserva che l'interesse pubblico connesso alla previsione a parcheggio può ritenersi non più attuale o, quanto meno, sensibilmente attenuato stante la sua mancata attuazione da oltre un trentennio ed il consolidato stato di sufficienza



# REGIONE LAZIO

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

dell'urbanizzazione comprensoriale riconosciuto anche dalla regione già all'epoca dell'esame del PRG.

Per contro, si ritiene sussista effettivamente un interesse della proprietà ad una utilizzazione degli stessi terreni così come previsto dal primitivo piano di lottizzazione.

Si condivide, peraltro, l'intento di voler temperare, con una proporzionale quota di servizi, il sia pur affievolito interesse pubblico con il diritto del privato all'edificazione della proprietà per soddisfare legittime aspettative maturate con l'approvazione del piano di lottizzazione ma disattese per scelte urbanistiche successive.

Preso atto, inoltre, di quanto stabilito dalla Regione Lazio con la deliberazione di approvazione del PRG laddove viene precisato, in merito al comprensorio della "lottizzazione Marsicola", che trattasi di zona pressoché satura e già urbanizzata, e che i rimanenti lotti edificabili compresi nella sottozona B1 possono essere utilizzati sulla base di intervento diretto.

Considerato, sempre con riferimento alle affermazioni regionali nella stessa sede approvativa del PRG, che 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. 52/1976, recante norme di tutela delle zone contermini al mare.

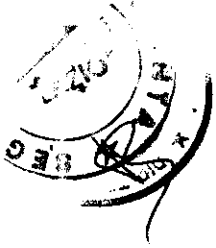
Si è dedotto che, ai sensi dell'art. 5 - comma 4 - delle Norme Tecniche PTP n. 10 - Latina in cui ricade anche il Comune di Ardea (subambito 10/5) non si applicano, nel caso di specie, le disposizioni per la protezione delle fasce costiere marittime dettate dallo stesso art. 5.

Inoltre il vincolo imposto "ope legis" dall'art. 1 - comma 1 - lettera a) della legge 431/85 e le conseguenti disposizioni di tutela non si applicano ai sensi dell'art. 1 - comma 2 - della stessa legge 431/85 recepito dall'art. 5 - comma 1 delle Norme Tecniche del PTP in quanto il terreno oggetto della variante ricade sin dall'approvazione del PRG del 1984 in Zona B ex D.M. 1444/68.

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

Per tutto quanto sopra, appare, quindi, condivisibile l'inserimento del terreno interessato nel consolidato tessuto urbanistico del comprensorio "Marsicola" come zona di completamento B1 in base alle modalità attuative proposte con la integrazione dell'art. 21 delle N.T.A. di P.R.G..

Tenuto conto del parere positivo espresso dall'Assessorato all'Ambiente, Servizio Geologico e ribadendo che l'attuazione del progetto dovrà avvenire previa liquidazione dell'uso civico gravante sull'area di cui trattasi con le modalità previste dalla L.R. n.6/2005.



# REGIONE LAZIO

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

Considerato, infine, che a seguito della pubblicazione della variante ai sensi dell'art. 9 della legge 1150/42 non sono state presentate osservazioni avverse le sue previsioni come attestato dal Segretario del Comune di Ardea con la nota n. 939 del 15.12.2005.

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. 3 del 30.05.2005, nel comprensorio "Marsicola", sui lotti distinti catastalmente al F. 46, p.lle 323 e 324, a seguito della Sentenza del TAR Lazio n. 3126 del 2004, sia meritevole di approvazione, ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67, con la prescrizione che nella parte d'integrazione normativa introdotta dal Commissario ad Acta, relativamente all'art. 21 delle N.T.A., venga stralciato il secondo comma, individuabile quale comma n. 8 dell'art. 21 delle N.T.A., come integrato dall'atto d'adozione della presente Variante al P.R.G..

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppi)

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

(arch. Daniele Iacovone)

