



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 31/10/2008

ADDI' 31/10/2008 NELLA SEDE OPILA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniela	Assessore
MONTINO	Esterino	Vice Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASFORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELI	Merio	"
COPPOTELLI	Anna Salome	"	NTERI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulio	"
DANIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Marzio	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - COSTA - DE ANGELIS - DI CARLO - MANCINI - VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 788

Oggetto:

Comune di ARDEA (RM). Variante al P.R.G. - proprietà Cori Andrea
Delibera commissariale n. 1 del 02.08.2007. Esecuzione delle
sentenze del TAR Lazio n. 3533/03 e n. 11278/05. APPROVAZIONE.



788 31 OTT. 2008 



OGGETTO: Comune di ARDEA (RM)
Variante al P.R.G. – proprietà Cori Andrea
Delibera commissariale n. 1 del 02.08.2007
Esecuzione delle sentenze del TAR Lazio n. 3533/03 e n. 11278/05.
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. 1 del 02.08.2007, con la quale il Comune di Ardea (Rm) ha adottato la Variante al P.R.G., relativa ad un lotto privato, distinto in catasto alla particella 137 del foglio n. 57, con la sua riclassificazione urbanistica da zona F “Servizi Pubblici ed Uso Pubblico” sottozona F6 “Servizi Pubblici” a zona B “Completamento” sottozona B6 “Lottizzazione Residenziale Colle Romito”, come disciplinato dall’art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, 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. 144/2, reso nell’adunanza del 24.07.2008, 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 dichiarazione a firma del Commissario ad Acta dalla quale si evince che le zone interessate dalla variante in oggetto non sono interessate da uso civico;
VISTA la nota n. 118033 del 12.07.2007 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 urbanistica al P.R.G.> in località Colle Romito nel comune di Ardea (RM) a condizione che si rispettino le



788 31 OTT. 2008 *no*

seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- *siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;*
- *siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato "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 della falda principale o eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli 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 anche per evitare eventuali creep ed erosioni lineari;*
- *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

DELIBERA

di approvare la Variante al P.R.G., adottata dal Comune di Ardea (Rm) con deliberazione Commissariale n. 1 del 02.08.2007, a seguito delle sentenze del TAR Lazio n. n. 3533/03 e n. 11278/05, relativa ad un lotto privato, distinto in catasto alla particella 137 del foglio n. 57, con la sua riclassificazione urbanistica da zona F "Servizi Pubblici ed Uso Pubblico" sottozona F6 "Servizi Pubblici" a zona B "Completamento" sottozona B6 "Lottizzazione Residenziale Colle Romito", come disciplinato dall'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G., secondo i motivi contenuti nel parere del Comitato



788 31 OTT. 2008 *Pa*

Regionale per il Territorio reso con voto n. 144/2 del 24.07.2008, 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 Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- ELABORATO 1:
relazione e N.T.A.
- ELABORATO 2:
planimetria ubicativa
stralcio P.T.P. n.10
estratto catastale
estratto P.D.F.
estratto P.R.G. - zonizzazione
variante

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



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA E 4 NOV. 2008





REGIONE LAZIO

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

ALLEGATO A

ALLEG. alla DELIB. N. 788
DEL 31 OTT. 2008

IL DIRETTORE
(Arch. Daniele Macovero)

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 144/2, del 24 luglio 2008

OGGETTO: Comune di ARDEA (RM)
Variante al P.R.G. – proprietà Cori Andrea
Delibera commissariale n. 1/2007
Esecuzione delle sentenze del TAR Lazio n. 3533/03 e n. 11278/05



IL COMITATO

VISTA la nota n. 41351 del 11/03/2008 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. 41351 del 27/03/2008 con la quale il Servizio Amministrativo, dopo averne accertato la completezza, ha provveduto ad inviare alla competente Area gli atti e gli elaborati di seguito elencati:

- Delibera del Commissario *ad acta* di adozione n. 1 iscritta al n. 14 del registro di consiglio comunale in data 02/08/2007
- Certificazione comunale di deposito, di pubblicazione e di mancanza di osservazioni
- ELABORATO 1:
relazione e N.T.A.
- ELABORATO 2:
planimetria ubicativa
stralcio P.T.P. n.10
estratto catastale
estratto P.D.F. zonizzazione
estratto P.R.G. - zonizzazione
variante
- Parere regionale geomorfologico favorevole con prescrizioni prot. n. 118033 del 12/07/2007
- Dichiarazione commissariale sulla assenza di usi civici e diritti collettivi, con stralcio della perizia demaniale di analisi del territorio del 24/06/1998, e relativa richiesta di parere regionale inoltrata in data 21/04/2006.

PREMESSO

La presente proposta di variante urbanistica scaturisce dalla esecuzione della sentenza TAR Lazio n. 3533 del 17/04/2003 e della successiva sentenza n. 11278 del 15/12/2005 e riguarda un terreno privato destinato, nel vigente strumento urbanistico alla realizzazione di

servizi pubblici, la cui esecuzione non è stata, ad oggi, attivata da parte della amministrazione comunale.

Il comune di Ardea è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 5192 del 01/08/1984. Il terreno in oggetto è costituito da un lotto di superficie pari a 980 mq, distinto in catasto alla particella 137 del foglio n. 57.

Lo stesso è ubicato a monte della fascia costiera, in località Colle Romito, all'interno di un comprensorio residenziale la cui attuazione è stata approvata con un P.d.L., in data 18/05/1963, dal comune di Pomezia nel cui territorio all'epoca ricadeva l'area.

La destinazione urbanistica del lotto, che deriva dalla conferma della previsione del P.d.F. approvato con D.G.R. n. 67 del 20/01/1976, 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. con la possibilità di realizzare attrezzature pubbliche per l'istruzione, sanitarie, religiose e civili, da parte della Amministrazione ad eccezione dei servizi religiosi. I principali indici e parametri sono $I_f = 1,80$ mc/mq, $H_{max} = 12$ m, Sup. parcheggi = $\frac{1}{4}$ Sc.

La classificazione vigente deriva dalla accettazione di una indicazione espressa dalla Regione Lazio che in sede di approvazione del P.R.G., intervenuta come già detto nel 1984, proponeva il mantenimento delle aree destinate a servizi pubblici dal P.d.F.

Il contesto contermina è urbanisticamente classificato in sottozona B6 completamento residenziale; riguarda le parti maggiormente edificate tra le quali "Colle Romito" in cui sono consentiti gli interventi residenziali in conformità all'art. 21 delle N.T.A. con $I_t = 0,40$ mc/mq, $I_f = 0,60$ mc/mq, $H_{max} = 7,50$ m, aree riservate ai servizi nella misura di 24 mq ogni 80 mc.

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 n. 1187/1968, dalla data di imposizione dello stesso avvenuta con la approvazione del P.R.G.

Il proprietario ha richiesto al Comune di provvedere a quanto di competenza ed in data 09/12/1993 ha formalizzato la richiesta che venisse posto in essere ogni atto necessario per la rideterminazione della disciplina urbanistica sul terreno in oggetto.

Lo stesso inviava sollecito e diffida in data 17/03/1994, richiedendo contestualmente l'assegnazione di previsione di edificabilità dell'area secondo le caratteristiche volumetriche dei terreni circostanti.

A seguito 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 dal TAR Lazio, Sezione II *bis*, con la sentenza n. 3533/2005 con la quale è stato ribadito l'obbligo del Comune di provvedere all'attribuzione di una destinazione urbanistica al terreno del ricorrente in maniera espressa e motivata.

Il Comune di Ardea in fase di redazione della variante generale al P.R.G. ha comunicato al ricorrente, con nota n. 217 del 27/05/2004, la volontà di procedere alla riclassificazione urbanistica del lotto, definito intercluso, con una nuova destinazione edificabile ed un indice pari alla media degli indici dei lotti circostanti.

In seguito, per mancata adozione della variante generale, il proprietario ha promosso nuovo ricorso amministrativo, il quale si è concluso con la sentenza del TAR del Lazio n.11278/2005. La nuova sentenza chiede alla Amministrazione comunale di ottemperare al





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

giudicato contenuto nel precedente atto amministrativo n. 3533/2005, assegnando il termine di 120 giorni e prevedendo l'intervento in via sostitutiva della Regione Lazio con la nomina di un Commissario *ad acta* in caso di inosservanza.

Con Decreto della Giunta regionale n. T0143 del 26/04/2006 è stato nominato Commissario *ad acta* un Dirigente regionale per l'esecuzione della citata sentenza del giudice amministrativo. Questi in data 21/03/2006 ha provveduto ad incaricare tecnico abilitato per la redazione di apposita proposta di variante al P.R.G.

Il Commissario *ad acta*, con propria delibera n.1, iscritta al n. 14 del registro di Consiglio comunale in data 02/08/2007, ha adottato una variante urbanistica con la proposta di modifica zonizzativa del terreno in oggetto 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 al lotto 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.

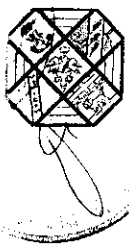
Il terreno così privo di alcune indicazioni urbanistiche, è rimasto soggetto al regime previsto dalla L.R. n. 86/90, fermo restando l'obbligo dell'Amministrazione comunale di provvedere ad attribuire ad esso una nuova destinazione ovvero a reiterare il vincolo attraverso specifica variante al P.R.G.

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 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. Nel Comprensorio Colle Romito la previsione degli *standards* era, infatti, stata dimensionata per 24 mq/ab.

Per contro, si evidenzia la sussistenza dell'interesse privato ad una utilizzazione a fini edificatori del lotto, il quale risulta intercluso e porzione non costruita, residua e di modesta estensione, di un isolato già quasi interamente edificato in un contesto urbano definitivamente urbanizzato.

Dal punto di vista paesaggistico, l'ambito ricade nel P.T.P. n. 10 ma non risulta vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/04 in quanto il lotto è esterno al perimetro di cui al Decreto di dichiarazione di interesse pubblico ex L. n. 1497/39, D.M. 21/10/1954 (50,00 m a monte della litoranea), limite che non risulta modificato, relativamente all'area che interessa, con il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556/07 e n. 1025/07, che include l'ambito nelle "aree urbanizzate del P.T.P.R." e lo classifica come "paesaggio degli insediamenti urbani".

Il terreno oggetto della variante ricade, sin dall'approvazione del P.R.G. intervenuta nel 1984, all'interno di un più vasto ambito perimetrato come centro urbano e classificato come zona territorialmente omogenea "B" ex D.M. 1444/68 e pertanto non troverebbe applicazione il vincolo e le conseguenti disposizioni di tutela eventualmente derivanti dalla presenza degli usi civici, che ad oggi non risulta esclusa dal competente organo regionale, e di



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

cui sussiste solo la certificazione Commissariale di inesistenza di tale gravame, come stabilito dall'art. 142, comma 2, D. Lgs. n. 42/04 (ex art. 1, comma 1, lettera h, della legge n. 431/85).

Considerato il parere geomorfologico favorevole con prescrizioni espresso dalla Direzione regionale Ambiente e cooperazione tra i popoli, area difesa del suolo, ed il fatto che, a seguito della pubblicazione della variante ai sensi dell'art. 9 della legge n. 1150/42 non sono state presentate osservazioni avverso le sue previsioni, come certificato dal Comune di Ardea, appare condivisibile la proposta di inserimento del terreno interessato nel consolidato ed omogeneo tessuto urbanistico con l'assegnazione della medesima classificazione.

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

PARERE FAVOREVOLE

alla variante al P.R.G., adottata dal Comune di Ardea con Delibera commissariale n. 1 del 28/08/2006, inscritta al n. 14 del registro del Consiglio comunale in pari data, a seguito delle sentenze del TAR Lazio n. 3533/2004 e n. 11278/2005, relativa al lotto privato, distinto in catasto alla particella 137 del foglio n. 57, sito in località "Colle Romito", con la sua 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., nel rispetto delle indicazioni contenute nei pareri preventivi obbligatori rilasciati dagli enti competenti.

Il Segretario vicario del C.R.p.T.
(avv. *Daniela Carrelli*)

Il vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. *Daniela Iacovone*)

