

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 4 agosto 2022, n. 685

Comune di Ardea (Rm). Variante al Piano Regolatore Generale relativa all'attribuzione di destinazione urbanistica da sottozona F10 a sottozona B6* al lotto Fg. 56 part.IIa. 278, località Lido dei Pini. Deliberazione del Commissario ad Acta n. 01/C del 30.12.2019. Approvazione con prescrizioni e condizioni.

OGGETTO: Comune di Ardea (Rm).

Variante al Piano Regolatore Generale relativa all'attribuzione di destinazione urbanistica da sottozona F10 a sottozona B6* al lotto Fg. 56 part.IIa. 278, località Lido dei Pini.

Deliberazione del Commissario ad Acta n. 01/C del 30.12.2019.

Approvazione con prescrizioni e condizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Ardea (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 5192 del 01.08.1984;

VISTA la deliberazione del Commissario ad Acta n. 01/C del 30.12.2019 con la quale il Comune di Ardea ha adottato la Variante in oggetto:

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come dichiarato dal Commissario ad Acta con nota acquisita al protocollo regionale n. 498530 del 06.06.2020;

VISTA la nota n. 47711 del 06.09.2019 con la quale la ASL Roma 6, Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica, Distretti 4-6 ha espresso "*parere di massima favorevole, esclusivamente per gli aspetti igienico-sanitari e di competenza, subordinato al rispetto delle seguenti condizioni per il futuro insediamento residenziale:*

- *Sia garantito l'approvvigionamento idrico per il consumo umano attraverso l'acquedotto pubblico, tale da assicurare la fornitura di acqua potabile in termini di portata e qualità in conformità ai requisiti fisici, chimici e microbiologici del D.Lgs. N. 31/2001;*
- *Sia garantito l'idoneo smaltimento dei reflui con la realizzazione di adeguati sistemi di depurazione e relativi sistemi di collettamento, mettendo in atto tutte le misure e gli accorgimenti tecnici necessari per evitare qualsivoglia contaminazione del suolo e delle acque nel rispetto delle norme tecniche di riferimento e in conformità al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e del Piano regionale di Tutela delle Acque;*
- *Siano previste idonee distanze tra i sistemi di fornitura d'acqua potabile e gli impianti di smaltimento dei reflui tali da non creare interferenze;*
- *Siano rispettate le distanze, in ordine al principio di cautela, da elettrodotti ed altre sorgenti di importanti campi elettromagnetici ai sensi del DPCM 08/07/2003;*

- *Sia valutato il fattore di rischio dovuto alla presenza di gas Radon in ambienti indoor, soprattutto ove prevista la realizzazione di piani interrati o semiinterrati e siano adottate idonee misure di prevenzione nelle fasi di costruzione degli edifici”;*

VISTA la determinazione n. G12997 del 01.10.2019 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca ha determinato:

- 1) *di esprimere parere favorevole, per quanto di competenza e limitatamente agli aspetti inerenti i diritti civici, alla proposta di Variante puntuale al P.R.G. vigente, per il lotto distinto in catasto del Comune di Ardea al foglio di mappa n°56, particella n°278, la cui nuova destinazione urbanistica sarà quella di Zona B “Completamento residenziale”, Sottozona B6, a condizione che:*
 - *la previsione a carattere edificatorio potrà essere attuata solo a seguito della conclusione della procedura di liquidazione degli usi civici gravanti, alle forme previste dalla normativa vigente, dando atto che, a seguito della liquidazione dei diritti civici, permane, comunque, il vincolo paesaggistico di cui all’art. 142, comma 1, lettera h) del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42;*
- 2) *il testo delle N.T.A. dovrà essere integrato con il seguente articolo:*

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

- *Rientrano tra i beni collettivi, pertanto soggetti alle presenti norme:*
- *a) “le terre di originaria proprietà collettiva della generalità degli abitanti del territorio di un Comune o di una frazione, imputate o possedute da Comuni, frazioni od associazioni agrarie comunque denominate”;*
- *b) “le terre, con le costruzioni di pertinenza, assegnate in proprietà collettiva agli abitanti di un Comune o di una frazione, a seguito della liquidazione dei diritti di uso civico e di qualsiasi altro diritto di promiscuo godimento esercitato su terre di soggetti pubblici e privati”;*
- *c) “le terre derivanti: da scioglimento delle promiscuità di cui all’art.8 L 1766/1927; da conciliazioni nelle materie regolate dalla predetta legge; dallo scioglimento di associazioni agrarie; dall’acquisto di terre ai sensi dell’art. 22 stessa legge e art. 9 L. n°1102/1971; da operazioni e provvedimenti di liquidazione o da estinzione di usi civici; da permuta o da donazione”;*
- *d) “le terre di proprietà di soggetti pubblici o privati, sulle quali i residenti del Comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati”;*
- *“Le terre di dominio collettivo non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l’edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all’esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge n°1766/1927”.*
- *“Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni di dominio collettivo, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si potranno attivare le procedure autorizzative di cui all’art. 12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927 in combinato disposto con l’art. 8 ter L.R. n°1 del 3/01/1986 e ss.mm.ii”*
- *“La previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale delle zone di proprietà collettiva di uso civico deve essere esclusa.*
- *“Qualora a seguito di sopravvenuto accertamento dei diritti di uso civico, vengano interessati comprensori già edificati, si potranno attivare le procedure di sclassificazione ai sensi dell’art. 12 della L. 1766/1927 in combinato disposto con gli articoli 39 e 41 del R.D. n°332/1928.”*
- *“Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei*

parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, ad eccezione delle infrastrutture strategiche di preminente interesse nazionale e regionale, come disposto dall'art. 8 ter, co. 2bis, L.R. n°1/1986”.

- *“Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le previsioni di piano si applicano esclusivamente ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n°1 del 3/01/1986 e ss.mm.ii.”*

- *In ogni caso, sulle terre oggetto di sistemazione secondo le diverse procedure permane il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera h) del D. Lgs22/01/2004, n°42”;*

VISTA la determinazione n. G14554 del 24.10.2019 con la quale Il Direttore Della Direzione Regionale Lavori Pubblici, stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo ha espresso *“parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999, per la realizzazione della Variante Urbanistica puntuale al P.R.G. del lotto fg.56 p.lla 278 in loc. Lido dei Pini, Consorzio Lupetta Mare, sito nel Comune di Ardea, con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico:*

- *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nello studio a firma del Dr. Geol. Giulio Cancelli, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
- *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;*
- *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
- *Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
- *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
- *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
- *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.*
- *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*

per gli aspetti vegetazionali:

- Siano rispettate le indicazioni e gli interventi di mitigazione, riqualificazione e recupero ambientale previsti nell'Indagine Vegetazionale a firma del Dr. For. Rocco Sgherzi;
- Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i nulla osta, previsti dalle norme vigenti, per l'eventuale eliminazione dei singoli esemplari arborei;
- Siano verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità degli alberi e sia valutata, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità di espiantare e di riutilizzare gli esemplari per la sistemazione del verde in altre zone assicurando con tecniche idonee che non venga danneggiato l'apparato radicale e le parti epigee (in particolare il colletto e il fusto);
- Nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione dei siti di intervento. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et all.2010 –consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>);
- Non sia fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente;
- In fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumularlo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi mantenendolo, con tecniche idonee, umido e ben drenato;
- In fase attuativa sia redatto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora e le cure colturali necessarie”;

VISTA la determinazione n. G18067 del 19.12.2019 con la quale il Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha espresso, ai sensi dell'art.12 del D.lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dell'intervento in oggetto dalla procedura di assoggettabilità a VAS secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica e con le prescrizioni di seguito riportate:

1. Il Comune di Ardea dovrà ottemperare al pagamento degli oneri istruttori previsti per la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS (Det. n. 21/10/2009 n. 4962), così come chiarito dalla nota prot.n. prot.724588 del 13/09/2019 del Segretario Generale della Regione Lazio e dall'Ordinanza n. 12514/2019 del TAR Lazio – Sez. Seconda Bis. Copia dell'avvenuto pagamento dovrà essere trasmessa all'Autorità Competente in materia di VAS;
2. In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere garantito quanto previsto dal D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), in merito all'esistenza di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
3. Al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la manutenzione e/o realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali richieste in base alla normativa vigente, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali di costruzione ed arredi (cfr. D.M. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
4. in generale dovrà essere garantito il rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché il rispetto di tutte le Pianificazioni di Bacino e/o Distretto sovraordinate, nonché delle norme regionali relative

all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti;

5. *La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D.lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);*
6. *Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;*
7. *In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da "rumore", all'interno degli ambienti abitativi si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie;*
8. *Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;*
9. *Si dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio (approvato dalla GR il 18/01/2012, pubblicato sul SO n. 15 al BUR Lazio n. 10 del 14/3/2012). L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;*
10. *Sia assicurata la messa in opera di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità;*
11. *Siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;*
12. *Siano rispettate le prescrizioni riportate nei pareri favorevoli già acquisiti per il Piano in esame e richiamati in premessa;*
13. *Le realizzazioni/trasformazioni edilizie dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni e nulla/osta, laddove previsti, da parte degli Enti preposti e previsti dalla normativa di settore, anche nel rispetto delle normative vigenti a tutela della salute e dell'igiene.*

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, e che tale Organo consultivo della Regione, con Voto n. 279/1 reso nella seduta del 26.10.2021, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione senza ulteriori modifiche, ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/1942, con la prescrizione *della specifica disciplina da inserire alla fine dell'art. 21 delle NTA di PRG integrata come prescritto nel parere della Direzione regionale competente in merito agli usi civici espresso con DD G12997 del 01.10.2019;*

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 279/1 del 26.10.2021 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante al Piano Regolatore Generale relativa all'attribuzione di destinazione urbanistica da sottozona F10 a sottozona B6* al lotto Fg. 56 part.IIa. 278, località Lido dei Pini, adottata dal Comune di Ardea (Rm) con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 01/C del 30.12.2019, per i motivi e con la prescrizione *della specifica disciplina da inserire alla fine dell'art. 21 delle NTA di PRG integrata come prescritto nel parere della Direzione regionale competente in merito agli usi civici espresso con DD G12997 del 01.10.2019*, contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con Voto n. 279/1 del 26.10.2021 (allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante) nonché con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati e ai pareri delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

La Variante si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e conservati nella banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

Tav. 1 Limiti comunali

Tav. 2 foto aerea 2014

Tav. 3 C.T.R 2014

Tav. 4 Estratto catastale

Tav. 5 Estratto PTP 10/5 e PTPR

Tav. 6 Strumenti urbanistici

Tav. 7 Verifica standard urbanistici

Tav. 8 Zonizzazione e N.T.A.

Relazione generale

Rapporto preliminare – Verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 d.lgs. 152/2006

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio.

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



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Comitato Regionale per il Territorio

Voto n. 279/1 del 26 ottobre 2021

Relatore:

Ing. Leandro Cigarini

OGGETTO: COMUNE DI ARDEA (CMRC).

Delibera del commissario ad acta n. 01/C del 30/12/2019. "Attribuzione destinazione urbanistica per decadenza vincolo espropriativo al lotto Fg.56 Part.278 – Adozione variante al Piano Regolatore Generale".

Proposta di variante al PRG ai sensi dell'art.10 della Legge n.1150/42.

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTI:

I documenti amministrativi e gli elaborati tecnici relativi alla variante di che trattasi, costituiti dai seguenti atti:

- DCA n. 01/C32 del 30/12/2019 adozione della variante.
- Richiesta approvazione e contestuale attestazione della mancata ricezione di osservazioni.
- ✓ Tavole di inquadramento:
 1. 01 - Limiti comunali;
 2. 02 - Foto aerea 2014;
 3. 03 - CTR 2014;
 4. 04 - estratto catastale;
 5. 05 - estratto PTP 10/5 e PTPR;
 6. 06 - Strumenti Urbanistici (estratto Programma di Fabbricazione, estratto PRG adottato, estratto PRG approvato);
- ✓ Tavole di variante al PRG:
 7. 07 - verifica standard urbanistici;
 8. 08 - zonizzazione e Norme Tecniche;
 Relazione geomorfologico- vegetazionale;
 Analisi Territoriale;
 Rapporto preliminare di VAS.
- ✓ Alla delibera di adozione della variante sono allegati:
 - parere sulla compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio di cui all'art. 89 del DPR 380/2001;
 - parere di cui all'art. 2 della L.R. n. 1/1986, essendo il lotto gravato da usi civici;
 - parere preventivo ASL ai sensi dell'art. 20-f della legge n. 833/1978;
 - provvedimento di non assoggettabilità a VAS.



PREMESSO CHE:

La variante zonizzativa puntuale al PRG in oggetto è stata presentata all'amministrazione regionale, per esame e parere, con nota n.498530 del 08/06/2020, acquisita in pari data con n.499491.

Con nota n.897280 del 20/10/2020, l'Ufficio di Staff del Direttore ha trasmesso la variante alla competente Area Tecnica a seguito della preliminare verifica amministrativa.

La variante è stata proposta dal Commissario ad Acta nominato in esecuzione della sentenza del TAR Lazio - Sezione Seconda bis n. 7729/2018, ad esito del ricorso RG 3851/2018 proposto dal Sig. Tontini verso il Comune di Ardea.

La sentenza e conseguentemente la variante proposta riguardano un terreno privato classificato nel vigente PRG per la realizzazione di servizi pubblici di iniziativa pubblica, con destinazione specifica parcheggio, la cui attuazione non è stata ad oggi proposta da parte della amministrazione comunale.

Il PRG del comune di Ardea è stato approvato con DGR n. 5192 del 01/08/1984.

Il Commissario ad acta nominato con Atto di Organizzazione n. G16691 del 18/12/2018 del Segretario Generale della Regione Lazio ha ottemperato all'incarico ricevuto, avente ad oggetto l'inerzia del Comune nella definizione di una nuova destinazione urbanistica del lotto in questione privo di destinazione urbanistica essendo decaduto il vincolo espropriativo impresso dal PRG vigente.

Il lotto è localizzato in località Lido dei Pini identificato catastalmente al Fg. 56 part. 278 nel Comune di Ardea, all'interno del consorzio Lupetta Mare ambito edificato in attuazione di un piano di lottizzazione negli anni Cinquanta successivamente ricondotto all'interno delle previsioni del Pdf e del PRG vigente.

La variante adottata ai sensi della Legge 1150/1942 con delibera del Commissario ad acta n.01/C del 30/12/2019 comporta la riclassificazione urbanistica del lotto da Zona F servizi pubblici sottozona F10 aree per parcheggi a Zona B completamento sottozona B6* con specifica disciplina che prevede la destinazione residenziale del lotto fondiario con cessione bonaria e gratuita della 50% della superficie da destinare a servizi pubblici.

Avverso la adozione della variante adottata, a seguito di pubblicazione, non sono state presentate osservazioni.

CONSIDERATO CHE

La proprietà, Sig. Tontini, ha richiesto nel 2009 al Comune di provvedere alla riclassificazione delle aree.

A seguito di questa prima istanza la complessa vicenda del contenzioso prosegue fino ad oggi e indicativamente si sintetizza come segue:

- il TAR Lazio sez. seconda quater con sentenza n. 07603/2009 accoglie il ricorso RG 4517/2009 contro il silenzio rifiuto;
- il Comune di Ardea con determinazione n.8926 del 22/02/2010 rigetta l'istanza di riassegnazione ritenendo di poter rispondere con una più generale variante sui vincoli di PRG decaduti;



- la citata determinazione viene impugnata dal ricorrente con ricorso n.3151/2010 richiedendo la sospensiva;
- con Ordinanza n. 1999/2010 il Tribunale ha richiesto di acquisire dal Comune di Ardea una certificazione identificativa delle aree confinanti con il fondo in proprietà del ricorrente, onde valutarne la possibile interclusione, cui è stato risposto in data 22/06/2010;
- la sospensiva è stata successivamente accordata con Ordinanza n. 2816/2010.
- con Ordinanza n. 1724/2011 il Tribunale ha imposto al Comune di Ardea di procedere al riesame della domanda di riqualificazione urbanistica;
- con nota prot. n. 54820 del 20/12/2012 adottata in autotutela dal Comune di Ardea in ottemperanza all'ordinanza n. 1724/2011, il Comune ha invitato il ricorrente a presentare una adeguata proposta di riqualificazione urbanistica relativamente all'area oggetto della controversia, senza però adempiere alla riassegnazione richiesta.
- su istanza del ricorrente, non essendo intervenuta la riassegnazione di zona urbanistica al lotto di proprietà, il Tribunale ha nominato commissario ad acta il Prefetto di Roma o il funzionario di Prefettura dallo stesso designato con Ordinanza n. 03937/2013;
- il Commissario ad acta con provvedimento n. 50304 del 10/12/2013 ha rigettato l'istanza di riassegnazione. Nuovamente il ricorrente ha impugnato il provvedimento con ricorso n.1179/2014, accolto dal Tribunale con sentenza n. 07155/2016 per l'annullamento dello stesso;
- successivamente è stato presentato ricorso RG 3851/2018 per l'ottemperanza alla sentenza n. 07155/2016, accolto dal Tribunale con sentenza n. 7729/2018, nella quale il Tribunale ordina al Comune di Ardea di dare esecuzione al giudicato entro 120 giorni e, in caso di ulteriore inadempimento, nomina quale commissario ad acta il Segretario Generale della Regione Lazio, con facoltà di delega;
- con Atto di Organizzazione n. G16691 del 18/12/2018, in ottemperanza alla sentenza del TAR Lazio - Sezione Seconda bis n. 7729/2018, ad esito del ricorso RG 3851/2018 proposto da Fabrizio Tontini c/ Comune di Ardea, il Segretario Generale della Regione Lazio ha designato un nuovo commissario nella figura dell'ing. Ilaria Scarso;
- il nuovo commissario ad acta ha provveduto alla formazione della proposta in esame che intende riclassificare urbanisticamente le aree interessate.

ISTRUTTORIA TECNICA

Aspetti Urbanistici

La variante è stata adottata ai sensi della Legge 1150/1942 con delibera del Commissario ad acta n.01/C del 30/12/2019.

Trattasi di una variante zonizzativa al PRG vigente del Comune di Ardea, approvato con DGR n. 5192/1984, riguarda il lotto identificato catastalmente al Fg. 56 part. 278, avente una superficie di 1.580 mq.

La variante comporta la riclassificazione urbanistica del vigente PRG da Zona F servizi pubblici sottozona F10 aree per parcheggi a Zona B completamento sottozona B6* con specifica



disciplina che prevede la destinazione residenziale del lotto fondiario con cessione bonaria e gratuita della 50% della superficie da destinare a servizi pubblici.

Il terreno è ubicato nella fascia costiera di Ardea in località Lido dei Pini, all'interno di un comprensorio residenziale denominato Lupetta Mare, localizzato all'estremità meridionale del territorio del Comune di Ardea al confine con il Comune di Anzio.

Il lotto, posto all'angolo tra via delle Rose e via dei Mughetti, confina con proprietà private, si inserisce in un contesto consolidato, caratterizzato da edificazione diffusa a destinazione prevalentemente residenziale, dotato di opere di urbanizzazione primaria.

Il Programma di Fabbricazione, strumento urbanistico previgente al PRG attuale, approvato con DGR n.67 del 20/01/1976, classificava specificatamente il lotto in zona L aree destinate a parcheggi, all'interno del più vasto comprensorio N classificato in zona C5 Completamento a destinazione prevalente residenziale.

Il lotto all'atto della adozione del PRG in data 07/08/1979 era stato classificato come sottozona *B6 completamento residenziale* ma in virtù di una modifica intercorsa in fase di approvazione la previsione adottata veniva ricondotta a *sottozona F10 servizi pubblici – aree per parcheggi*.

La classificazione deriva dalla accettazione di una indicazione espressa dalla Regione Lazio che in sede di approvazione del PRG proponeva il mantenimento delle aree destinate a servizi pubblici previsti dal PdF, che induceva il Comune a ricondurre in sede di controdeduzioni la classificazione dell'area da B6 a F10.

Il contesto contermina mantiene la destinazione urbanistica di sottozona B6 completamento residenziale.

La disciplina del vigente PRG, in conformità all'art.21 delle NTA, prevede in sottozona F10 la realizzazione dei parcheggi per esclusiva iniziativa pubblica costituendo di fatto vincolo preordinato all'esproprio.

Il vincolo derivante dalla classificazione attribuita al terreno ha perduto la propria efficacia per l'inutile decorso del termine quinquennale di validità dalla data di imposizione dello stesso avvenuta con la approvazione del PRG, come stabilito nell'art.9 del DPR 327/2001, ex art.2 della legge 1187/1968.

Il terreno così privo di alcune indicazioni urbanistiche, è rimasto soggetto al regime previsto dall'art.9 del DPR 380/2001 rimando a carico dell'Amministrazione comunale di provvedere a reiterare il vincolo attraverso ovvero ad attribuire ad esso una nuova classificazione e una specifica destinazione in variante al PRG.

L'interesse pubblico connesso alla previsione di servizi risulta oggi attenuato in virtù della pluriennale mancata attuazione delle previsioni di PRG, in considerazione del consolidato stato di urbanizzazione comprensoriale.

È stato accertato, previa ricognizione effettuata dal progettista, che la previsione di PRG per il soddisfacimento standard di aree per servizi pubblici fosse comunque originariamente sovradimensionata rispetto ai minimi indicati dal DM n.1444/68.

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



La proposta di variante prevede la riclassificazione urbanistica del lotto da Zona F servizi pubblici sottozona F10 aree per parcheggi a Zona B completamento sottozona B6* con specifica disciplina che prevede la destinazione residenziale del lotto fondiario con cessione bonaria e gratuita della 50% della superficie da destinare a servizi pubblici, intervenendo con l'inserimento del comma 19 alla fine dell'art.21 delle NTA del vigente PRG:

*“SOTTOZONA B.6**

17. Riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate “Nuova California”, “Colle Romito” e “Lupetta mare”.

18. In questa sottozona si applica l'intervento diretto.

a) Indice di fabbricabilità territoriale, It = 0,40 mc/mq;

b) Indice di fabbricabilità fondiario, It = 0,60 mc/mq;

c) Altezza massima, H = 7,50 ml.

19. Nella sottozona B6*, per i lotti liberi individuati sulle tavole del PRG con apposito perimetro e asterisco, l'edificazione diretta secondo i prescritti parametri, è consentita previo impegno della proprietà, formalizzato con atto d'obbligo registrato e trascritto, a cedere a titolo gratuito al Comune una superficie pari al 50% di quella complessiva del lotto di terreno impegnato, da destinare all'uso pubblico”.

L'incremento insediativo che deriva da tale modifica al PRG è di relativa modesta entità in quanto, consentendo l'edificazione del 50% del lotto, la superficie fondiaria si riduce a 790 mq con una volumetria massima pari a 474 mc, applicando gli indici della sottozona B6 (IFT = 0,4 mc/mq; IFF = 0,6 mc/mq; Hmax = 7,50 m).

Di conseguenza l'incremento insediativo ammonta a 5 abitanti e la dotazione di standard urbanistici rimane comunque soddisfatta in considerazione della valutazione del soddisfacimento del fabbisogno di quartiere.

Rinviando alla dettagliata verifica riportata nella relazione di variante si prende atto che il fabbisogno standard di quartiere è pari a 25.695 mq ampiamente soddisfatto dalle quantità attualmente presenti pari a 29.009 mq.

Pertanto, in relazione alle quantità descritte risultano di modesto rilievo sia la sottrazione alla dotazione dei servizi pubblici afferenti il comprensorio Lupetta Mare che il contestuale modesto incremento insediativo derivanti dalla variante in questione, anche in considerazione della cessione bonaria e gratuita di superfici per pubblici servizi altrimenti comunque non reperiti secondo le previsioni del PRG vigente.

In definitiva la variante proposta contempera il sia pur affievolito interesse pubblico con il diritto del privato all'edificazione.

Tenuto conto delle analisi effettuate rinviando alla documentazione di variante per ogni dettaglio si ritiene che la variante proposta sia ammissibile dal punto di vista urbanistico.



Aspetti Paesaggistici

L'ambito in cui il lotto ricade è sottoposto ai seguenti vincoli:

- vincolo dichiarativo ex art.134 co.1 lett.a) del DLgs 42/2004 in virtù del DM 21/10/1954 Fascia costiera - Ostia - Anzio – Nettuno e successivo DM 22/05/1985 Fascia costiera provincia di Roma;
- vincolo ricognitivo di legge ex art.134 co.1 lett.b) del DLgs 42/2004 essendo le aree gravate da usi civici, bene tutelato per legge ex art.142 co.1 lett. h) del Codice.

L'ambito era parte del previgente PTP n.10 – sub ambito 10/5, adottato con DGR 2277/1987, approvato con LR 24 e 25/1998, che classifica l'ambito ai fini della tutela in zona Tipo C relativa alle aree con insediamenti esistenti – sottozona C2.2 con la disciplina dell'art.41 del testo coordinato delle NTA approvato con DGR 4481/1999.

Il PTPR adottato con DGR n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 confermava la presenza dei citati vincoli senza inserire ulteriori limitazioni, classificando l'ambito tra gli insediamenti urbani con la disciplina d'uso del Paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'rt.27 delle NTA.

Il PTPR approvato con **DCR 5/2021**, su proposta della Giunta Regionale DGR 78/2021, e **pubblicato il 10/06/2021 sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio - n. 56 - supplemento n. 2** conferma la presenza dei vincoli già descritti, classificando l'ambito tra gli insediamenti urbani con la disciplina d'uso del Paesaggio degli insediamenti urbani di cui all'art.28 delle NTA.

Si prende atto, inoltre, che la variante rispetta le previsioni del PTP n.10 Latina – sub ambito 10/5, adottato con DGR 2277/1987 ed approvato con LR 24 e 25/1998, che con l'art.41 delle NTA relativo alla SOTTOCATEGORIA C 2.2 prescrive di fatto per i lotti ineditati quanto proposto dalla variante stessa.

Si rileva, infine, che la specifica classificazione che destina a parcheggio il lotto in questione può essere comunque valutata come inclusa nel più ampio contesto già classificato come Zona di completamento C5 nel previgente programma di fabbricazione del 1976 e come Zona di completamento B6 nel PRG approvato nel 1984 e quindi appartenente ad un più vasto ambito classificato come zona territorialmente omogenea B ex DM 1444/1968.

In relazione al comprensorio di cui il lotto è parte ai sensi dell'art.4 della LR 24/1998 i vincoli relativi ai beni ricognitivi, come gli usi civici, non si applicano alle aree che alla data del 06/09/1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 1444/1968 come zone A e B, ovvero ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 865/1971.

Tenuto conto del combinato disposto della disciplina di tutela del vincolo dichiarativo e della disciplina di tutela del vincolo ricognitivo si ritiene che la variante proposta sia ammissibile dal punto di vista paesaggistico.

È comunque fatta salva la prescrizione contenuta nel parere regionale acquisito in merito alla presenza degli usi civici che impone, in applicazione delle disposizioni di legge, la liquidazione del gravame preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi in attuazione della variante urbanistica in questione.

Ai sensi dell'art.63 co.1 delle NTA del PTPR approvato non si ritiene dover fornire ulteriori indicazioni al fine di conformare la variante al PTPR approvato, avendo accertato la conformità della proposta alle disposizioni di tutela.



Aspetti ambientali

La variante è stata oggetto della determinazione di esclusione a seguito della valutazione di assoggettabilità a VAS ex art.12 DLgs 152/2006, con DD G18067 del 19/12/2019 dell'Area autorizzazioni paesaggistiche e VAS della Direzione politiche abitative e pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

La proposta di variante è supportata dalla relazione costituente documento di ottemperanza alle prescrizioni contenute nella determinazione di esclusione.

Si rileva che l'area d'intervento non interferisce con zone SIC o ZPS disciplinate dalle rispettive direttive europee e dalle normative nazionali di recepimento.

Pareri acquisiti

La variante ha ottenuto i seguenti pareri di cui si conferma la validità delle prescrizioni:

1. parere geomorfologico favorevole con prescrizioni ex art.89 DLR 380/2001, DD G14554 del 24/10/2019 Area difesa del suolo della Direzione LLPP, stazione unica appalti, risorse idriche e difesa del suolo;
2. parere usi civici favorevole con prescrizioni alla procedura di liquidazione ribadendo che l'attuazione della variante 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 LR n.6/2005, reso ai sensi dell'art.2 della LR 1/1986 con DD G12997 del 01/10/2019 dell'Area usi civici, credito e calamità naturali, della Direzione agricoltura, promozione della filiera e della cultura del cibo, caccia e pesca.
3. parere preventivo igienico sanitario favorevole ai sensi dell'art. 20-f della legge n. 833/1978, n 47711 del 03/09/2019 ASL Roma 6.

Osservazioni

In merito alle forme di pubblicità e di partecipazione si rileva che avverso la adottata variante non è pervenuta nei termini al Comune alcuna osservazione, né risultano pervenute osservazioni od opposizioni direttamente alla Regione.

RITENUTO

Viste le considerazioni precedenti di non introdurre alcuna modifica d'ufficio, o adottare ulteriori determinazioni di competenza, che siano in grado di migliorare in modo significativo la proposta adottata.

Si ricorda comunque l'obbligo dell'introduzione nel testo delle NTA di quanto prescritto nel parere usi civici della Direzione regionale competente DD G12997 del 01/10/2019.



CONCLUSIONI

La proposta di variante appare nel suo insieme rispettosa della normativa sovraordinata e pertanto ammissibile ai sensi della legge urbanistica n.1150/1942.

Tutto ciò premesso e considerato il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

PARERE

Che la variante zonizzativa al PRG del Comune di Ardea relativa al lotto localizzato in località Lido dei Pini, nel comprensorio Lupetta Mare, identificato catastalmente al Fig. 56 part. 278, adottata dal Commissario ad Acta con DCA n. 01/C del 30/12/2019, che comporta la riclassificazione urbanistica da sottozona F10 a sottozona B6* con specifica disciplina da inserire alla fine dell'art.21 delle NTA di PRG integrata come prescritto nel parere della Direzione regionale competente in merito agli usi civici, con DD G12997 del 01/10/2019,

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

senza ulteriori modifiche ai sensi dell'art.10 della Legge 1150/1942.

Il Segretario del C.R.p.T.
(*Maria Paola Farina*)
F.to digitalmente

Il Presidente del C.R.p.T.
(*Manuela Manetti*)
F.to digitalmente