

**Associazione Regionale per la lotta contro le illegalità e le
mafie**
“Antonino Caponnetto “

**Alla Regione Lazio
Direzione Urbanistica
Dott. Iacovone Cesare**

**Area legislativa,
contenzioso e vigilanza
Dott/sa Ajello Marina**

Ardea 26.novembre 2007

Premesso che in data 16.10.2007 a firma della Segretaria Comunale con delega all'Urbanistica Dott.sa Alessandra Macrì, il comune di Ardea rilasciava il Permesso di Costruire n° 13/2007 che interessa il Foglio n° 46 particelle 180 e 181.

Preso atto che ai fini della esatta localizzazione e destinazione urbanistica l'intervento ricade:

- in zona "B" di completamento sottozona "B1" del PRG del Comune di Ardea riguardante la ex lottizzazione "Marsicola" sava ai sensi della ll. 765/67 come da Piano Regolatore approvato dalla Reg. Lazio nel 1984.
- sottoposta a regime vincolistico di cui al PTP ambito 10 con classificazione C.2.1. che prescrive la inedificabilità dei lotti rimasti liberi da edificazione.

considerato che ai fini vincolistici :

- la zona fu sottoposta a D. M. del 1954 che la definì di alto valore paesaggistico e quindi oggetto della L. 1497/39
- è sottoposta al regime vincolistico del PTP ambito 10
- a più riprese il ministero per i Beni Ambientali e le attività Culturali, con le note che si allegano, ha messo in dubbio la reale applicazione del vincolo nelle zone classificate di tipo B del PRG,
- la precedente gestione tecnica del Comune di Ardea aveva condizionato la determinazione di approvazione del progetto alla esclusione delle zone B dal vincolo come da note inviate, e da confermare in un tavolo tecnico all'uopo convocato dal Comune di Pomezia
- il tavolo tecnico ha dato atto del regime vincolistico, inducendo il Ministero a sospendere la efficacia delle note emesse fino a ulteriori approfondimenti normativi, ripristinando, di fatto, la situazione vincolistica sull'area e chiedendo giudizio alla avvocatura dello Stato sul problema.

Vista la nota del 27 Aprile 2007 del Ministero per i Beni e le attività culturali "sopraintendenza per i beni ambientali e architettonici" che nelle more degli esiti dei quesiti a livello

giuridico istituzionale per poter trarre le giuste conclusioni e in particolare per poter confermare o meno la sussistenza del vincolo, sospendeva le precedenti note terderminando in via definitiva l'assoggettamento della zona e regime vincolistico dei PTP ambito 10 fino ad ulteriori nuove disposizioni.

considerato inoltre che

- il Nulla Osta ambientale di cui si parla nel P.d. C. è stato redatto dall'esperto ambientale del Comune di Ardea ai sensi della L.R. 59 che sub delega ai comuni il regime vincolistico nelle zone di tipo B;
- lo stesso nulla osta fa riferimento alla applicabilità dell' art 27 comma 3 della L.R. 24/98 che cita una deroga alle norme del PTP per le lottizzazioni attuative che testualmente recita:

In attesa delle specifiche disposizioni del PTPR di cui all'articolo 21, sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di entrata in vigore della presente legge.

- La destinazione di zona B - completamento - del PRG di Ardea testualmente recita:

La zona comprende parte dei perimetri dei centri urbani ai sensi della legge 765/1967 ove l'edilizia esistente risulta prevalente rispetto ai lotti interclusi inedificati.

- La sottozona B1 Riguarda la lottizzazione fatta salva ai sensi della legge 765/67 denominata Marsicola ed altre aree limitrofe. In questa zona si applica l'intervento diretto Gli indici edilizi rimangono quelli già contenuti nell' atto di convenzione approvato nei modi e nelle forme di legge.

Alla luce di quanto esposto è nostra ferma convinzione che i Nulla Osta redatti in zona classificata di tipo B possono essere conformi alla L.R. 59 e i lotti oggetto di sub delega della Regione ai Comuni, ma per gli stessi non può applicarsi il disposto del comma 3 dell' art 27 della L.R. 24/98 che parla espressamente di strumenti attuativi del PRG (lottizzazioni convenzionate piani particolareggiati etc) potendosi da ciò escludere la zona di completamento. La quale, non fa assolutamente salva la lottizzazione nel PRG, come si vuole far credere, in quanto lo stesso recepisce solo gli indici edilizi e non tutte le altre prescrizioni compresa la durata nel tempo indicando, giustamente, l'intervento diretto.

Quindi o la zona è classificata come zona B e si deve escludere la applicabilità dell'art 27 comma 3 della L.R. 24/98 o la si intende come piano attuativo, sul quale è impossibile operare in ambito sub delega ai sensi della L.R. 59 . per le opere di nuova costruzione. In entrambi i casi la procedura non può ritenersi corretta.

Si tenga inoltre presente che le zone di tutela C.2.1 e C.2.2. del PTP ambito 10 insistono nel Comune di Ardea, per la stragrande maggioranza superficiale su aree ex lottizzazioni (Ex SIM Ex Marsicola Ex) intendono, nello spirito della legge, tutelare dallo scippo di metri cubi gli unici lotti rimasti liberi da edificazione (e quindi per forza inseriti in zone edificabili) per dotare di servizi le zone deturpate dallo sciacallaggio e dalla sconosciuta edificazione sulla costa di Ardea. Se a tutte le ex lottizzazioni può essere applicato il

disposto del comma 3 dell' art 27 della L.R. 24 risulta inutile ed inefficace la redazione del PTP stesso in quelle zone.

Tutto ciò premesso:

Si chiede alla SS/LL di accertare se nel rilascio della suddetta autorizzazione siano state rispettate le norme urbanistiche in materia ed in particolare il regime vincolistico che per le zone classificate C.2.1. del PTP Ambito 10 prescrive la inedificabilità dei lotti rimasti liberi, nonché verificare se la procedura seguita dagli Enti interessati (Comune e Ministero) soprattutto in materia di applicabilità della facoltà di sub delega e della applicazione del PTP sia coerente con la legislazione vigente.

Si chiede inoltre che, qualora la procedura seguita in materia ambientale dal Comune sia ritenuta lesiva degli interessi degli abitanti delle zone oggetto di speculazione edilizia, di approfondire le procedure seguite nel rilascio di precedenti P.d.C. ed altri in itinere che insistono sulla stessa zona

Associazione "Caponnetto"
Valtere Roviglioni