

REGIONE LAZIO

Memoria

*per l'accoglimento dell'Osservazione al Piano Territoriale Paesistico Regionale n. SI 0002
presentata al Comune di Sperlonga in data 13.5.2008.*

Racc. A/R

Via del Giorgione, n. 29

N. _____ pagine.

00147 – Roma

Anticipata a mezzo p.e.c.

Alla cortese att.ne:

indirizzo: _____

Preg.ma Sig.ra

Dirigente Area Pianificazione
Paesistica e Territoriale.

Arch. Giuliana De Vito

Anticipata S.P.M.

Preg.mo Sig.

Arch. Giuseppe Franco.

Spett.le Amministrazione,

in relazione al Piano Territoriale Paesistico Regionale (nel prosieguo anche P.T.P.R.) adottato con deliberazione di Giunta regionale n. 556/2007 e n. 1025/2007 ed in corso di approvazione presso i competenti organi regionali, in nome e per conto del CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA, associazione e comunione costituita il 3 febbraio 1958 ed approvata dal Comune di Sperlonga in data 18 dicembre 1958, in persona del Presidente *pro tempore* Ing. Paolo Ammassari, che me ne ha conferito espresso mandato, espongo quanto segue.

Con la presente memoria si intende illustrare con maggior impegno esplicativo quanto già dedotto con l'Osservazione sopra epigrafata, al fine di chiarirne con specificità e dettaglio le deduzioni fattuali e le direttrici programmatiche e garantire quindi a codesta amministrazione precedente una completa cognizione dei fatti. Tanto sarà utile al fine di evitare un grave pregiudizio all'esponente, alle collettività locali, ed agli interessi pubblici che è la stessa Autorità è chiamata ad amministrare mediante il Piano.

Nell'elaborazione del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale hanno infatti primario rilievo la ricognizione della realtà materiale e giuridica delle aree soggette a pianificazione centralizzata a fini territoriali, paesaggistici ed ambientali, nonché la funzione di governo del territorio in chiave prospettica ed evolutiva: funzioni affidate al Pianificatore dalla Legge dello Stato con il d. lgs.22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, in special modo *ex* articoli 135 e 143.

Ivi si dispone: *“Lo Stato e le regioni assicurano che tutto il territorio sia adeguatamente conosciuto (...)”* ed ancora, *“I piani paesaggistici, con riferimento al territorio considerato, ne riconoscono gli aspetti e caratteri peculiari (...)”*. L'elaborazione del Piano comporta infatti l'obbligo di procedere alla *“ricognizione del territorio oggetto di pianificazione”* *ex* art. 143, c.1, lettera a).

Sotto diverso aspetto, dispone l'art. 143, c. 8, del Codice che *“Il piano paesaggistico può individuare anche linee-guida prioritarie per progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, valorizzazione e gestione di aree regionali, indicandone gli strumenti di attuazione, comprese le misure incentivanti”*.

Entrambi i profili vengono nel caso di specie in rilievo, sia quello del riconoscimento dell'effettivo stato del territorio, sia quello inerente la protezione prospettica dei valori che questo esprima. Com'è palese dal tenore testuale della norma, la prima attività ha carattere vincolato ed integra una attività che “fotografi” il territorio, la seconda discrezionale, decidendo il Pianificatore se sia ammissibile lo sviluppo e la valorizzazione del territorio, come questa sia compatibile con la tutela e in che direzioni debba muoversi.

Nell'ambito della prima attività di conoscenza del territorio soggetto a pianificazione rientra quella di qualificazione mediante delimitazione del territorio – integralmente considerato – nei differenti ambiti paesaggistici individuati dal Pianificatore ai sensi dell'art. 135, c. 2, del Codice. Da tale delimitazione consegue infatti un effetto qualificativo e, quindi, l'obbligo di rispettare le specifiche normative di uso.

Tale attività delimitativa non può essere compiuta discostandosi dalla realtà accertata nel precedente momento istruttorio-acclarativo. L'Amministrazione è infatti tenuta, per espressa disposizione di legge, a riconoscere le caratteristiche del territorio per come esso è, delimitarne i differenti ambiti, e predisporre, per ogni ambito una differente normativa di uso corrispondente alla reale consistenza del territorio.

In altri termini, l'attività di redazione del Piano è, con riferimento alla ricognizione del territorio, fortemente ancorata al dato del reale, quale base conoscitiva per qualsiasi intervento di tutela e successiva compatibile valorizzazione.

Nel caso di specie, con riferimento al territorio del CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA, l'Amministrazione precedente deve porre quindi specifica attenzione nel valutare attentamente i seguenti due profili, che sono oggetto di ampia disamina nel prosieguo:

a) una parte del territorio consortile, circa il 6%, è legittimamente lottizzata sia giuridicamente che materialmente che di fatto ed è quindi dotata delle infrastrutture di urbanizzazione primaria. In parte, la stessa area è anche edificata per oltre 22.970 metri cubi, con la presenza di circa quaranta villette e un complesso di circa ottanta appartamenti in villette bifamiliari indipendenti.

b) complessivamente inteso, l'intero territorio Consortile, per circa 400 ettari (sia la parte lottizzata che la parte non lottizzata) è oggetto di una proposta di Programma Integrato di Intervento, che consentirebbe di realizzare un Parco Naturale di oltre 1.200 ettari per la quale l'Amministrazione Comunale ha manifestato **formalmente** un forte interesse, non solo in sede di approvazione delle Osservazioni del Consorzio al P.T.P.R. ma anche successivamente, con nota del 10.9.2013, alla presentazione di ulteriori elaborati progettuali e di fattibilità scientifica.

In questo quadro la previsione di una disciplina di uso del territorio del tutto indifferenziata tra area lottizzata e area non lottizzata, che già di per sé integrerebbe chiaramente un difetto di istruttoria e la violazione degli articoli 135, c. 1 e 2, nonché 143 c. 1 del Codice, impedirebbe di perseguire i fini di valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente insiti nella Proposta integrata di intervento perché impedirebbe di realizzare – nelle sole aree che già sono urbanizzate ed edificate – le opere indispensabili a garantire la concreta operatività e l'equilibrio finanziario del Parco, specie nei primi anni di istituzione.

Scopo della presente memoria è dunque evidenziare le peculiarità del territorio del CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA e le improvvise conseguenze che la pianificazione territoriale paesistica rischia di causare sull'area in questione se priva di attenzione al dato reale dei luoghi, allo stato giuridico di questi ed alle direttrici di valorizzazione programmatica emerse in sede locale.

Tutto quanto sopra rapidamente rassegnato deve essere infatti più attentamente dettagliato e considerato; sulla base di quanto si va ad esporre, in conclusione vengono specificatamente riepilogate le istanze di questa parte esponente.

* * *

1. La proprietà del CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA.

Il CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA è stato costituito nel 1958, come associazione stipulata tra privati per atto Notar Clementi in Roma. Successivamente l'ente privato è stato approvato del Consiglio Comunale di Sperlonga con del. 18 dicembre 1958, n. 59, e munito di ulteriore approvazione prefettizia, al fine della realizzazione delle urbanizzazioni per la lottizzazione di Monte Bazzano-Montepiano, e per gestire e mantenere le opere e le infrastrutture di comune proprietà dei consorziati.

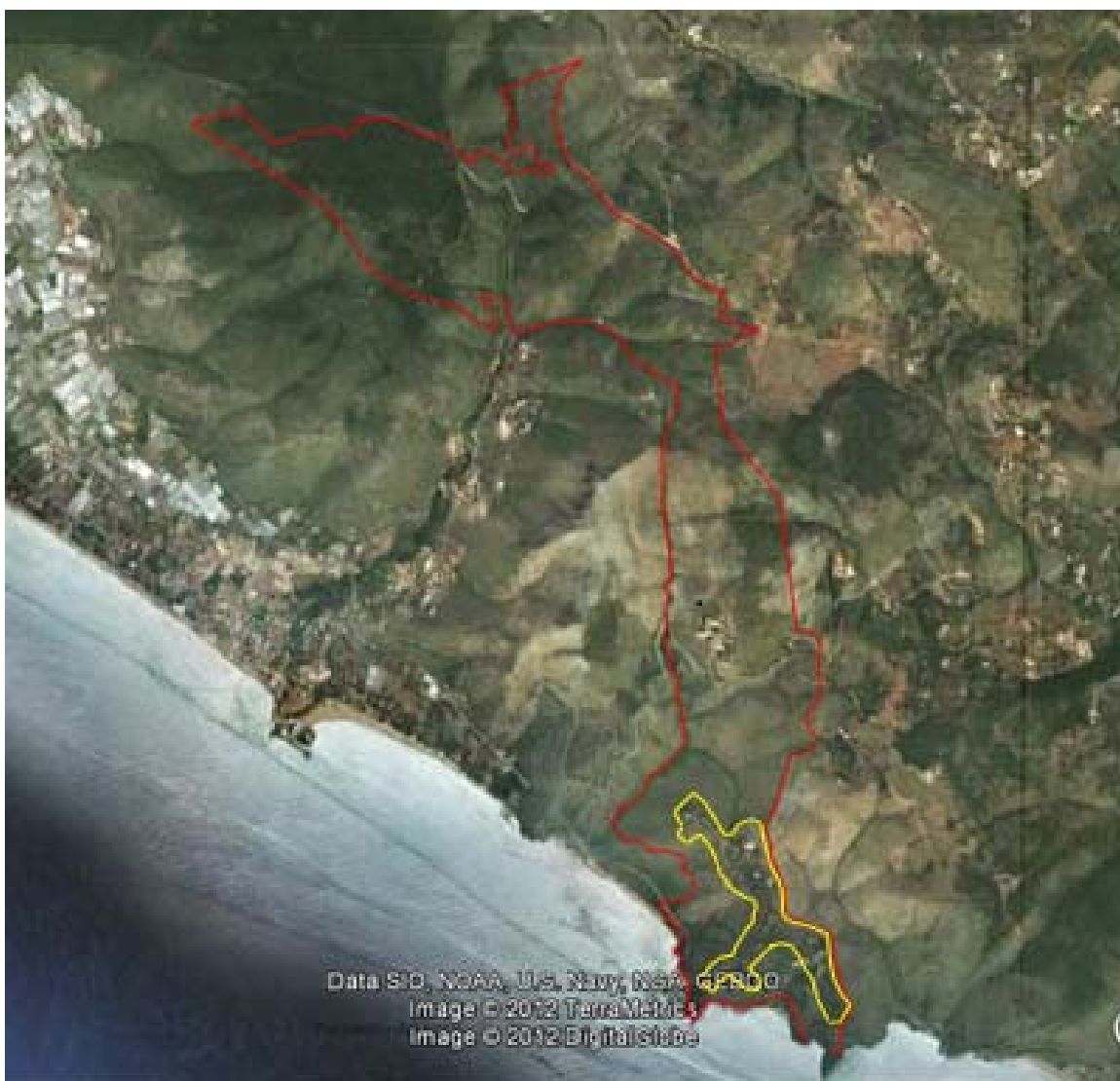
Il CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA riunisce oggi circa 350 proprietari, e si estende complessivamente per l'imponente area di circa 4.000.000 mq posti come una cintura ecologica alle spalle dell'area dell'agglomerato urbano del Comune di Sperloga, in direzione nord-est¹. L'intero territorio consortile è delimitato con una linea rossa nell'immagine in pagina seguente (*Immagine 1*) e comprende le pendici a nord est del Monte Lauzo e a sud del Monte Sciavano, insieme degradanti verso la Valle delle Vespe e da qui estendendosi per tutta la valle sino alle pendici a sud del Monte Ginestra, non comprese nel territorio consortile. Da quell'area i fondi del Consorzio coprono i gradienti a ovest del Monte Toccatore, la Fossa Campillone e lo stesso Monte Campillone, seguendo poi la Valle Lunga e coprendo quindi l'intero Monte Bazzano, con le sue pendici, e il Monte Piano sino a circa la metà di Punta Cetarola.

All'interno di questa vasta area insiste una piccola zona, più vicino alla costa, che con provvedimento del 16.6.1958 e con ulteriore approvazione in sede di approvazione dello Statuto Consortile e delle allegate opere di urbanizzazione (delibera n° 59 del Consiglio Comunale in data 18.12.1958), è stata lottizzata in osservanza di ogni norma di diritto per

¹ È opportuno rilevare sin d'ora che tale, addivenendo alla realizzazione della proposta di Programma Integrato di Intervento formulata dal Consorzio Tiberia di Sperlonga e per il quale l'Amministrazione comunale ha dato un assenso di massima manifestando formalmente interesse per le proposte di assetto formulate dal Consorzio, **Parea realmente tutelata e valorizzata si estenderebbe potenzialmente per oltre 12.000.000 mq**, pari a circa la metà del Parco Nazionale del Circeo. L'obiettivo finale è, ad ogni modo, coinvolgere nella realizzazione del Parco, anche i comuni limitrofi.

tempo applicabile. L'area che viene in rilievo ai fini odierni è quella graficizzata con un contorno giallo in Figura 1; l'area è meglio graficizzata negli allegati.

In altri termini sussiste, in una limitata porzione del terreno consortile, un'area legittimamente antropizzata negli ultimi sessanta anni, a seguito di una legittima lottizzazione realizzata e conclusa peraltro già prima dell'adozione della c.d. legge ponte nel 1967. Nel corso degli anni, poi, sin da allora e fino all'adozione del Piano Regolatore Generale del Comune di Sperlonga del 1984 (definitivamente approvato dalla Regione nel 1995), sono state rilasciate numerose licenze per edificazione, di modo che parte dell'area è stata progressivamente edificata.



*Figura n. 1.
Contornata in rosso la perimetrazione del territorio Consortile. Contornata in giallo si situa l'area legittimamente lottizzata.*

2. Sulla legittima lottizzazione di Monte Bazzano-Monte Piano.

Più in dettaglio occorre rappresentare – come già illustrato nell'Osservazione epigrafata – a codesta Amministrazione procedente che con provvedimento del 16.6.1958 il Comune di Sperlonga, in persona del Sindaco *pro tempore*, approvò il Piano di lottizzazione presentato dal CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA, sentita la Commissione edilizia, limitatamente alla zona libera da vincolo panoramico e paesistico, in osservanza delle norme all'epoca vigenti e, segnatamente, degli articoli 28 e 14 della Legge urbanistica – L. 17 agosto 1942, n. 1150.

All'interno del territorio consortile, già allora, vi erano infatti delle aree vincolate per ragioni paesaggistiche in forza della Legge sulla Protezione delle bellezze naturali 29 giugno 1939, n. 1497 e, precisamente, una fascia costiera era stata sottoposta a vincolo con decreto ministeriale del 17 maggio 1956. È opportuno rilevare che, anche con riferimento a tale vincolo, il Consorzio si è dimostrato pienamente avveduto della valenza paesistica dei luoghi agendo sempre nel pieno rispetto della legge ed anzi agendo quale primo soggetto interessato alla salvaguardia delle aree. Difatti, né sull'area oggetto di vincolo né in tutto il restante territorio consortile, sono presenti opere prive di titolo legittimo ed anzi è instaurata una virtuosa prassi di collaborazione tra il Consorzio e gli enti preposti alla difesa ambientale, specie per la difesa delle aree della zona dagli incendi boschivi estivi, che rappresentano una vera piaga del territorio locale.

Con il provvedimento di autorizzazione alla lottizzazione e con l'approvazione dei piani delle opere i privati interessati assunsero l'obbligo di provvedere alla realizzazione delle urbanizzazioni necessarie a rendere edificabili i singoli lotti del comparto.

Al fine di realizzare delle opere di urbanizzazione e definire i singoli lotti, quindi, i privati provvidero a costituirsi in Consorzio secondo le forme prescritte. L'istituzione del Consorzio fu approvata dalla Giunta comunale e, quindi, dal Consiglio comunale con delibera n. 59 del 18 dicembre 1958, unitamente a tutti i progetti delle opere di urbanizzazione **ed in particolare tutta la progettazione esecutiva – più di trenta tavole - della la rete stradale, idrica e elettrica e telefonica** da realizzare.

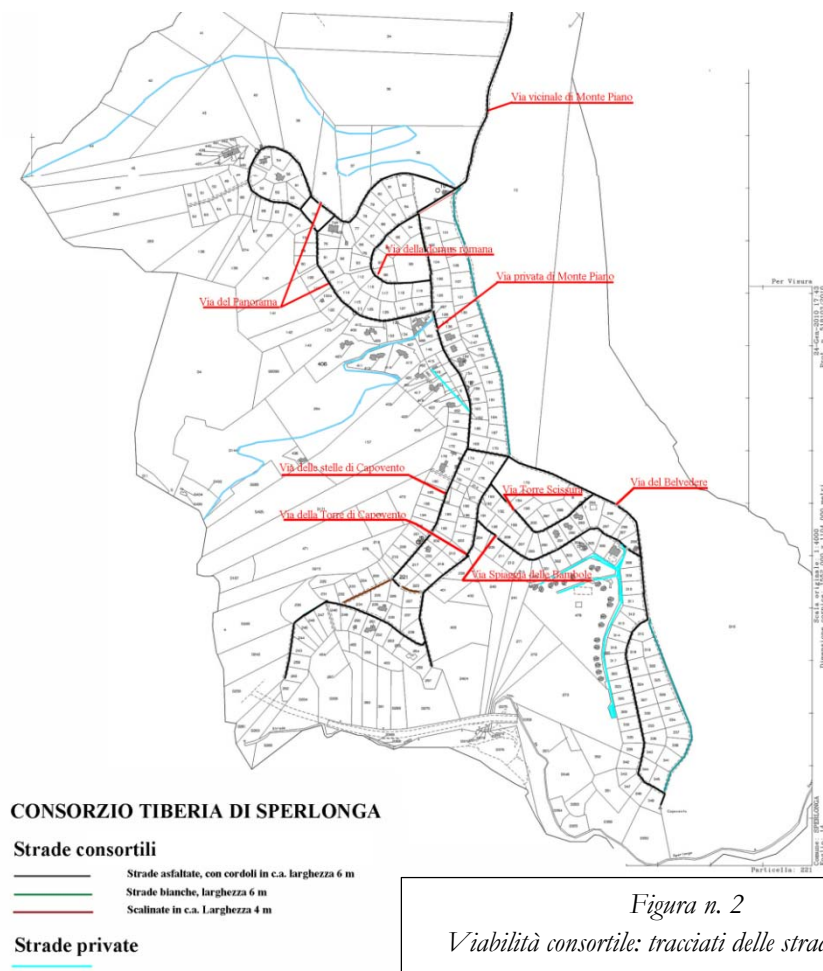
2.1 Sulle modifiche del territorio realizzate dal CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA tra il 1958 e il 1960, nella parte di territorio legittimamente lottizzato.

I privati lottizzanti hanno per tempo adempiuto a tutti gli obblighi su di essi gravanti in funzione dell'intervenuta lottizzazione.

Le opere consortili di urbanizzazione inerenti la lottizzazione furono infatti interamente realizzate entro circa due anni e, tra queste, a mero titolo esemplificativo, furono realizzate **tutte le strade principali dell'area e le strade minori interposte** tra i lotti. Ancora, fu realizzato un importante **pozzo consortile**, profondo oltre 250 metri, mediante il quale approvvigionare il comparto; fu portata nell'area oggetto di lottizzazione la rete distributiva della **corrente elettrica** tramite derivazione dalla linea di alta tensione e realizzazione di quattro cabine di trasformazione; fu portata la **linea telefonica** tramite convenzionamento con la società telefonica S.I.P. Ogni lotto fu quindi reso di fatto edificabile, come si può agevolmente notare in Figura 2, e nelle tavole in allegato.

Tali opere, i cui progetti e tracciati sono versati in atti quali allegati alla presente memoria, hanno adempiuto pienamente la funzione urbanistica attuativa della lottizzazione, che dunque è giuridicamente e materialmente compiuta.

Nel caso di specie non solo l'area è stata **legittimamente frazionata** tra comproprietari, ma in conseguenza dell'intervenuto provvedimento autorizzatorio, è stata integralmente dotata di infrastrutture, ed è dunque urbanizzata ed idonea di fatto all'edificazione.



2.2 Sull'edificazione tra il 1960 e il 1984 nella sezione di territorio consortile lottizzato.

Successivamente, dopo la realizzazione di tutte le infrastrutture, intervenne un nuovo provvedimento dichiarativo di vincolo paesaggistico, tale da ampliare il precedente già imposto con d.m. 17 maggio 1956. In particolare con la nuova perimetrazione del vincolo – adottata con d.m. 2 dicembre 1961 – una parte del territorio Consortile oggetto della lottizzazione, fu sottoposto a disciplina ed a vincolo di modificabilità previa autorizzazione. In particolare, fu posto un onere di lotto minimo (in un'area di 2000 mq ed in altra area di 3000 mq, ed un corrispondente indice di edificabilità rispettivamente per 1/16° e 1/25°.

Così facendo la Soprintendenza riconosceva che, sulle aree di Monte Bazzano-Monte Piano, era consentito edificare – per l'effetto autorizzando numerose costruzioni – in quanto non soggette in alcun modo a vista passiva.

Per effetto di una tale disciplina – lottizzazione e vincoli paesaggistici – a seguito di regolari richieste di licenza, l'area fu antropizzata con la progressiva realizzazione, tra la fine degli anni '50 e la metà degli anni '80 di circa **quaranta ville mono e bifamiliari**, oltre che la struttura ricettiva di circa **ottanta appartamenti ubicati in villette bifamiliari indipendenti**.

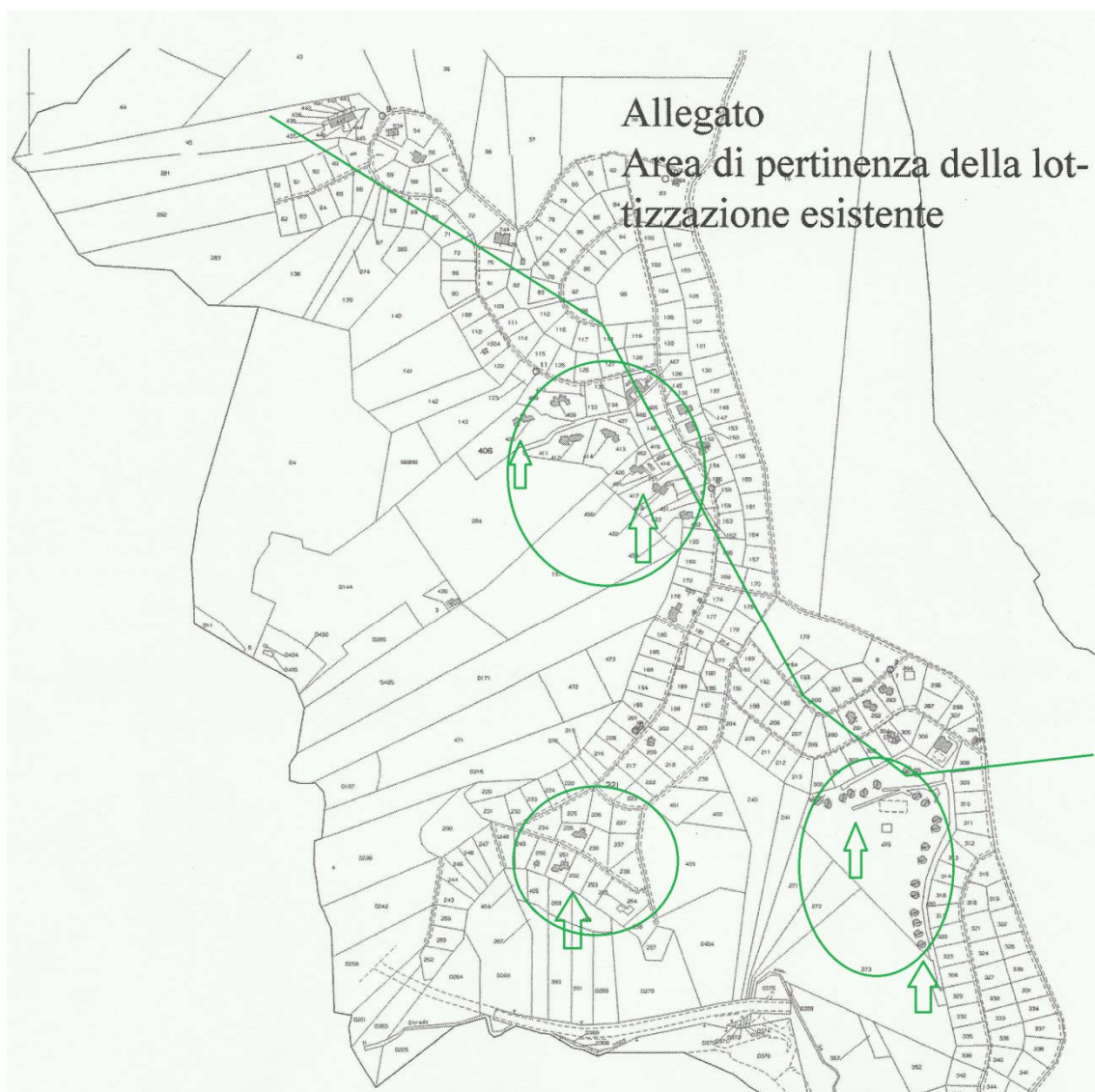
Tanto può essere evidenziato nella *figura n. 3*, di seguito riportata, dove sono graficizzate tutte le costruzioni insistenti sull'area lottizzata.

3. Sulle previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Sperlonga quanto all'intero territorio consortile.

Nel 1984 il Comune di Sperlonga adottò il Piano Regolatore Generale comunale, poi approvato nel 1995 dalla Regione Lazio e tutt'ora vigente. Per l'effetto, le aree del CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA furono qualificate in parte come Zona G4 ed in parte come Zona E5. Le N.T.A., prevedono, per le prime, la destinazione a “*verde privato vincolato*” con “*vincolo all'attuale stato edilizio ed urbanistico*” e per le seconde la destinazione a “*Zona agricola montana con rispetto delle aree di macchia mediterranea e rimboschimento*” con “*Vincolo idrogeologico. Sono possibili solo interventi di riordino agricolo e forestale, attività di pastorizia e allevamento e attività che salvaguardino ed esaltino le qualità paesistiche ed ambientali, anche ai fini turistici e del tempo libero. Indice edilizio diretto 0.01 mc/mq, lotto minimo 30.000 mq, H max 4,5 m, distacco minimo dai confini 10 m. Necessità del N. O. dell'Ispettorato dipartimentale dell'Assessorato regionale agricoltura e foreste.*”

Più precisamente, le aree lottizzate furono all'epoca integralmente qualificate Zona G4 (Verde privato vincolato) mentre le altre aree del consorzio furono qualificate zona E5 (Zona agricola montana).

Più di recente invece, in concomitanza con la presentazione delle Osservazioni di questo Consorzio esponente e, successivamente, con la approvazione di massima del Piano Integrato di Intervento, il Comune di Sperlonga ha chiaramente e formalmente manifestato l'intenzione di modificare l'assetto urbanistico dell'area, addivenendo ad una sistemazione complessiva dell'intero territorio consortile mediante strumento attuativo anche in variante al P.R.G., come si illustra *infra*.



*Figura n. 3 – Lottizzazione intervenuta nel 1958 nel territorio consortile.
La linea verde rappresenta il limite del vincolo paesaggistico dichiarato dalla Soprintendenza nel 1961: al di sotto di questa valevano specifiche prescrizioni edificatorie quanto a lotto minimo ed indice di edificabilità. Cerciate in verde alcune aree nelle quali la Soprintendenza ha autorizzato l'edificazione.*

4. L'adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio e i suoi riflessi sul territorio consortile.

Più recentemente, come noto, è intervenuta l'adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, posto in pubblicazione il 14 febbraio 2008 ed attualmente in corso di approvazione.

In quella sede l'intero territorio consortile è stato qualificato, dalla Tavola A – Sistemi ed ambiti del paesaggio, in larga parte come cadente nell'ambito paesaggistico del *Paesaggio Naturale* e per altra parte come *Paesaggio Naturale di Continuità*. Alcune **abitazioni** ed una minima parte di nucleo residenziale sono state qualificate “*Paesaggio degli insediamenti urbani*” e altre ancora, in particolare tutta l'area consortile già legittimamente lottizzata, è stata qualificata come *area di visuale*.

Quanto all'individuazione dei beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134, c. 1, lett. a), b), e c) del d. lgs. n. 42/2004, la cartografia richiama l'esistenza del vincolo paesaggistico imposto dal Ministero nel 1961 pur senza segnalare la distinzione per aree soggette a differente edificabilità.

Per l'area consortile, tanto per la zona lottizzata, quanto per la restante parte, il Piano non individua alcuna nuova azione strategica, limitandosi a richiamare l'inserimento di vastissime aree del territorio dei comuni di Sperlonga, Fondi, Itri, in uno schema di Piano regionale dei Parchi, nonché la vigenza della Carta dell'uso del suolo del 1999. Alcune piccole zone, **coincidenti con edifici** esistenti nell'area lottizzata, sono indicate come aree di tessuto urbano.

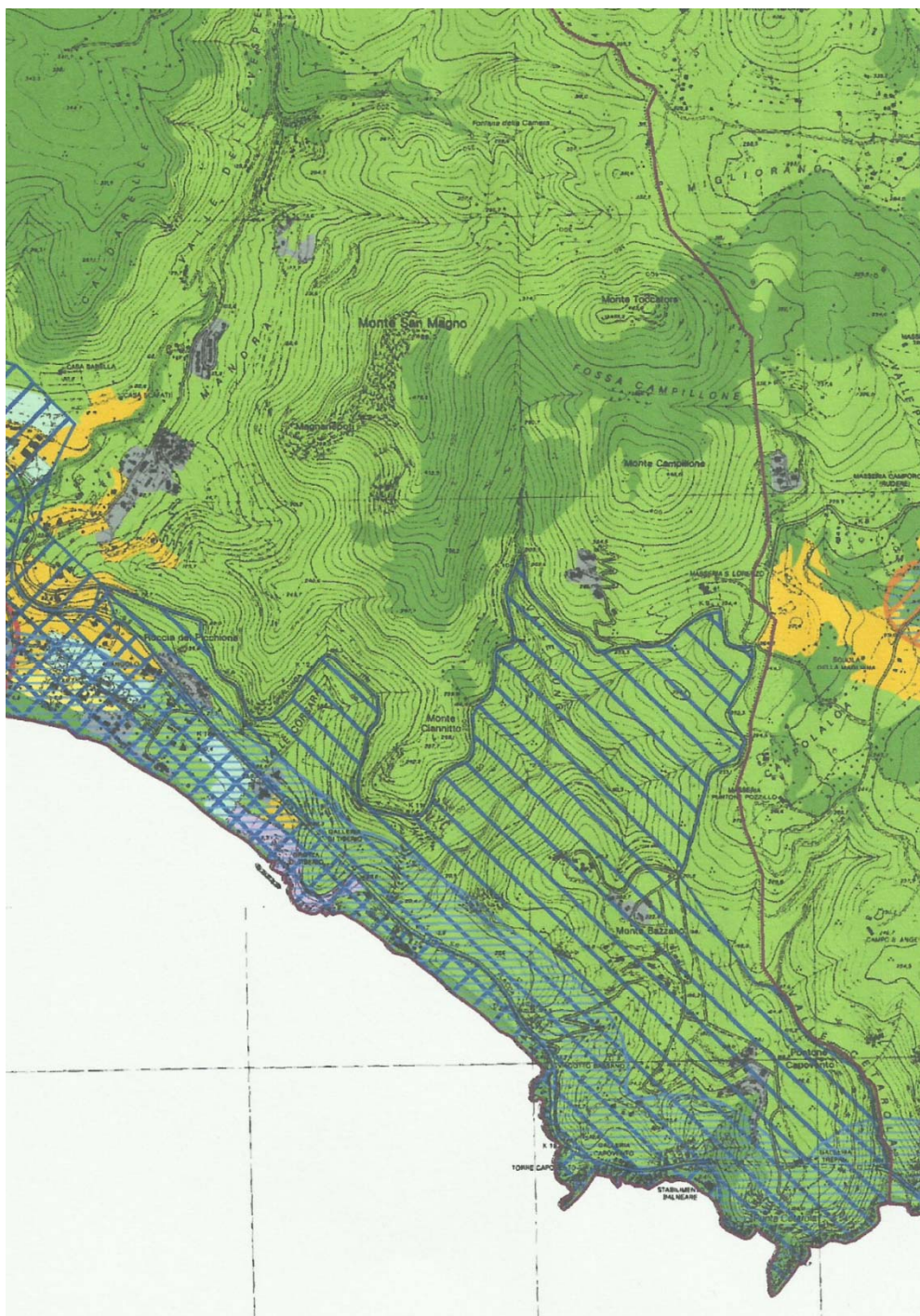
Di seguito, in *figura n. 4*, l'estratto di Tavola A del Piano, con riferimento dapprima all'intero territorio consortile e, poi, alla sola area lottizzata. Con specifico riguardo all'area lottizzata, infatti, si deve rilevare che l'area di Monte Bazzano-Monte Piano, è stata qualificata come Paesaggio Naturale di Continuità e come “*area di visuale*”.

L'ascrizione del territorio a tale ambito paesaggistico pare a questa parte esponente non corretta in quanto tale area è:

- a) legittimamente lottizzata e dotata delle opere di urbanizzazione primaria.
- b) interessata da sicura antropizzazione e compromissione.
- c) in parte libera da vincoli paesaggistici dichiarativi ed in parte incisa da vincoli non ostativi all'edificazione.

d) non soggetta a vista passiva da alcun punto di osservazione (né dalla costa né dalle strade montane).

Ciò è meglio dettagliato nell'allegata Tavola recante "analisi delle sensibilità del territorio consortile".



*Figura n. 4 – PTPR – Tavola A – Sistemi ed ambiti del paesaggio.
Area a nord-est del Comune di Sperlonga, interessata dalla presenza del Consorzio Tiberia di
Sperlonga. In verde scuro il Paesaggio Naturale; in verde più chiaro, il Paesaggio Naturale di
Continuità. In grigio, nuclei puntuali di "paesaggio degli insediamenti urbani".*

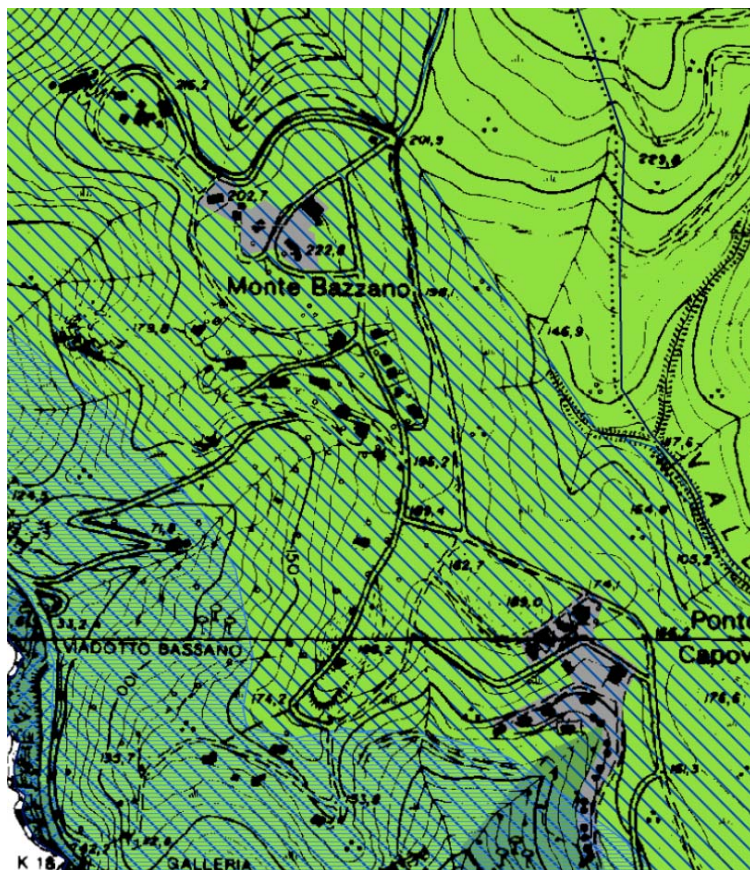


Figura n. 5 – PTPR – Tavola A – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Dettaglio dell’area interessata dalla legittima lottizzazione del 1958.

In verde chiaro, sulla destra, il Paesaggio naturale di continuità. Campito con linee oblique una area qualificata come “Aree o punti di visuale”.

In violetto, il Paesaggio degli insediamenti urbani.

In basso, con sfondo azzurro, la fascia di rispetto dalla costa marina.

Ciò, com’è ben noto, comporta, per l’area in questione, l’applicazione delle norme di disciplina delle azioni/trasformazioni di cui all’art. 23 delle Norme tecniche e ciò vincola, in primo luogo, la potestà urbanistica del Pianificatore comunale, che non può discostarsi nonostante abbia formalmente manifestato l’interesse ad addivenire ad una differente sistemazione dell’area..

Più in dettaglio, quanto ai punti ora citati occorre richiamare le seguenti puntualizzazioni.

4.a) Sulla intervenuta lottizzazione ed sulla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

L’area di Monte Piano, a seguito di autorizzazione alla lottizzazione rilasciata dai competenti organi comunali nel 1958, è stata interessata da significativi lavori di urbanizzazione. Sono state all’epoca realizzate ed esistono tuttora tutte le strade, asfaltate e delimitate da cordoli in cemento armato e *guard rail*, come previste ed indicate nella lottizzazione di cui in figura 2. Tali strade sono state graficizzate all’interno del P.T.P.R. ma sono state inserite anch’esse nella qualificazione di Paesaggio Naturale di Continuità.

Ma l'urbanizzazione non si è esaurita nella realizzazione – con contributi anche statali (cantieri di lavoro) – delle strade, quanto invece anche nella dotazione di servizi infrastrutturali fondamentali per l'insediamento. In particolare, corrono nell'area le necessarie condutture idriche per l'acqua potabile.

A questo riguardo, nel lotto centrale di monte Bazzano, non graficizzato P.T.P.R., è presente un importante opera di ingegneria civile, cioè un pozzo per l'approvvigionamento di acqua potabile profondo circa 255 metri.

Ancora, tutti i lotti realizzati furono dotati – oltre che di derivazione idrica – di rete elettrica e rete telefonica. L'area è protetta da un cancello elettrocomandato e da un sistema di telesorveglianza. Tali infrastrutture sono state realizzate e tenute sino ad oggi in perfetto stato manutentivo dal CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA.

4.b) Sull'antropizzazione dell'area di Monte Bazzano-Monte Piano.

L'area è effettivamente antropizzata, essendo interessata – oltre che dalle strade di accesso – da circa quaranta ville mono e plurifamiliari, oltre che da un complesso residenziale formato da ben ottanta appartamenti ubicati in piccole porzioni di edificato indipendente. Tutte le descritte opere sono del tutto legittime ed assentite volta per volta dagli organi per tempo competenti.

4.c) Sulla sussistenza di vincoli.

Come si è detto, sin dagli anni sessanta l'area è interessata da un vincolo paesaggistico che non è mai stato ritenuto preclusivo dell'edificazione. Difatti, nel corso degli anni (e precisamente tra il 1960 ed il 1984) sono state rilasciate numerose autorizzazioni paesaggistiche per l'edificazione in zona vincolata. I parametri da rispettare, in tali aree, sono – come già indicato – differenziati per aree.

4.d) Sulla assenza di visuale passiva.

Le aree legittimamente lottizzate non sono visibili né dal mare, né dalla pubblica via costiera, né dalle vie montane.

Più in dettaglio, le aree non sono visibili dalla strada litoranea, perché il massiccio roccioso è a strapiombo sulla strada e impedisce, ovviamente, la visuale su ciò che vi sta posto in sommità; non sono visibili dal mare, se non da miglia di distanza dalla costa, perché l'area è, in effetti, una sorta di altopiano e, di conseguenza, l'angolo tra il piano visuale di chi osserva

dal mare e il crinale del massiccio roccioso impedisce la visuale sull'altipiano; infine l'area di monte Piano non è visibile dal nord perché posta sul versante degradante verso sud; né è visibile da sud, per la semplice circostanza che al di là della Valle Cetarola l'angolo di visuale dell'altipiano ne impedirebbe la vista².

Tale realtà di fatto, del resto, è stata riconosciuta dallo stesso organo deputato alla gestione del vincolo paesaggistico quando ha assentito all'edificazione di numerose aree nelle zone già indicate.

5. Le Osservazioni del CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA.

A seguito dell'adozione e pubblicazione del P.T.P.R., il CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA ha presentato in data 13 maggio 2008 le proprie Osservazioni in base all'art. 23, c. 3 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24, recante "*Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico*".

In quella sede esprimeva un'istanza e, contestualmente, una proposta quale contributo alla realizzazione degli scopi del piano.

Tale Osservazione è stata specificatamente approvata dal Comune di Sperlonga con deliberazione del Consiglio Comunale del 28 luglio 2008, n. 19.

5.1 Sull'istanza espressa in sede di Osservazioni al PTPR.

L'istanza che si è presentata il 13 maggio 2008 al Comune di Sperlonga consisteva in un duplice ordine di richieste. In primo luogo si chiedeva – con l'istanza n. 1 – di procedere, in sede di P.T.P.R., a perimetrare esplicitamente tutto il territorio consortile, come oggi si richiama in *figura n. 1*, ai fini dell'applicazione dell'art. 59 delle Norme del Piano. Si chiedeva, in altri termini, di destinare l'area in proprietà del Consorzio ad un progetto mirato al recupero, alla valorizzazione e alla gestione finalizzata al mantenimento del paesaggio, ai sensi dell'art. 55 delle norme stesse e, quindi, di subordinare ogni intervento nella zona alla definizione dello strumento attuativo del P.T.P.R., previsto dall'art. 31-*quater* della legge regionale n. 24/1998 e richiamato dalle norme del Piano all'art. 59.

² L'assenza di visuale passiva a carico dei fondi lottizzati nel 1958 è meglio ed esattamente graficizzata nelle Tavole del P.I.I., n. 11 – "*Rilievo delle Viste Passive*" e n. 14, recante "*Analisi delle sensibilità del territorio consortile*".

Tale perimetrazione avrebbe consentito la realizzazione – mediante strumento attuativo – di realizzare un vasto Parco Naturale.

In secondo luogo si chiedeva – con l’istanza n. 2 – una revisione delle qualificazioni di cui alla Tavola A del P.T.P.R., in quanto in parte discordanti dalla realtà materiale, giuridica e di fatto dei luoghi.

In particolare si precisava che l’indistinta e sostanzialmente generale qualificazione del paesaggio come di “*Ambito del paesaggio naturale di continuità*” – fatte salve solo alcune abitazioni, il che non si comprende, atteso che una abitazione non può da sola essere qualificata “paesaggio” – non riconosceva il reale stato dei luoghi. In particolare, nella sola area interessata dalla legittima lottizzazione ed edificazione di circa quaranta ville mono e plurifamiliari e di un complesso residenziale di circa ottanta appartamenti, si richiedeva fosse riconosciuta la qualifica di “*Paesaggio degli insediamenti in evoluzione*”.

Tale ambito di paesaggio è quello aderente al dato reale atteso che è definito *ex art. 28* delle Norme del Piano come “*costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione o comunque individuati come compatibili con programmi di sviluppo urbano. P[uò] comprendere territori con originaria destinazione agricola (...).*”

Nel caso di specie l’area non solo è (legittimamente) edificata, ma completamente urbanizzata, né è necessario includere nel comparto alcun territorio a destinazione agricola, atteso che la lottizzazione – che come noto costituisce strumento urbanistico di dettaglio ad attuazione del Piano Regolatore Generale – non include alcun terreno agricolo ma, allo stato, solo aree destinate dalla disciplina urbanistica a verde privato.

Al contrario l’ambito di paesaggio denominato “*Paesaggio naturale di continuità*” è definito dall’art. 28 come “*costituito da porzioni di territorio che presentano elevato valore di naturalità, anche se parzialmente edificati o infrastrutturati. Possono essere collocati all’interno o in adiacenza dei paesaggi naturali e costituirne irrinunciabile area di protezione; in altri casi tali paesaggi sono inseriti all’interno o in adiacenza a paesaggi degli insediamenti urbani o in evoluzione costituendone elemento di pregio naturalistico da salvaguardare*”.

Ebbene, il paesaggio naturale di continuità deve presentare “*elevato valore di naturalità*” – *sic est*, come supporta lo stesso art. 22 delle Norme – presentare forti caratteri di naturalità in condizioni di sostanziale integralità.

Così non è nell'area lottizzata la quale – come si vede nell'allegata foto aerea – oltre ad essere integralmente dotata di opere di urbanizzazione, delimitanti i singoli lotti, è anche chiaramente antropizzata, con palese ed indiscutibile (e legittima) modifica dello stato dei luoghi.



Figura n. 6 – Area di Monte Bazzano-Monte Piano – Fotografia aerea.

Ancora, sempre nell'istanza n. 2, punto *b*, sull'area del versante meridionale di Monte Campillone, adiacente ad una area edificata e riconosciuta come tale nella Tavola A del P.T.P.R. con la qualifica di “*Paesaggio degli insediamenti urbanizzati*”, e sull'area ubicata tra la strada provinciale Sperlonga – Itri e l'area lottizzata, indicata dal PTRP come “*Paesaggio Naturale di Continuità*” si chiedeva fosse indicata una destinazione turistico-ricettiva ed in parte residenziale, con indice 0,01 mq/mq e lotto minimo da 10.000 mq.

Infine, per tutta la gran parte della restante area in proprietà esclusiva dei consorziati, comprendente sia l'assieme delle zone collinari e montuose e sia le pendici circostanti la lottizzazione, si chiedeva il riconoscimento della destinazione a Parco Naturale, secondo le motivazioni ed illustrazioni allegate all'osservazione.

5.2 La proposta di creazione del Parco Naturale con destinazione di larga parte del territorio consortile.

Oltre all'istanza formulata – coincidente del resto in larga parte con il mero riconoscimento della realtà – si formulava una articolata proposta, pienamente coincidente con le finalità del Piano e condivisa dal Comune di Sperlonga.

Si chiedeva infatti fossero predisposte le necessarie destinazioni territoriali per la realizzazione di un ampio Parco Naturale, secondo le motivazioni espresse allegato H delle Osservazioni. Si deduceva infatti che il Consorzio aveva in animo la realizzazione – in collaborazione con il Comune, alcune istituzioni universitarie, e il Corpo Forestale dello Stato – di una ampia area protetta, tale da garantire la protezione dagli incendi (vera piaga della zona) e la attenta valorizzazione dell'intero comprensorio.

L'operazione di creazione di un parco Naturale, oltre che dalla indubbia attenzione per l'ambiente locale (testimoniata anche da virtuose forme di collaborazione con gli organi locali di tutela, come la realizzazione a spese del consorzio di una vasca di collettazione di acqua dolce utile allo spegnimento di incendi mediante elicotteri) era motivata dagli indubbi vantaggi economici derivanti per il Consorzio proprietario delle aree e per la collettività dalla valorizzazione culturale della zona. L'incremento del turismo anche in periodi non estivi costituisce la prima forma di garanzia del contesto ambientale e culturale, perché spinge non solo i fruitori sporadici ma anche gli stessi proprietari dei fondi, i proprietari di animali da pascolo e i lavoratori occupati a percepire immediatamente quale vantaggio la tutela vincolistica apprestata ai luoghi dalla legge e dalle amministrazioni.

6. Il progetto di Parco Naturale dopo il 2008 ed il Piano Integrato di Intervento.

Come detto, l'Osservazione così formulata fu approvata dal Consiglio Comunale di Sperlonga in data 28 luglio 2008 e trasmessa a codesti Organi regionali di pianificazione.

Il percorso per la realizzazione del Parco fu poi sviluppato ancor meglio e con maggior dettaglio, mediante la presentazione di ulteriore documentazione al Comune di Sperlonga, e

mediante significativi approfondimenti tecnico scientifici redatti in collaborazione con docenti dell'Università di Roma – Tor Vergata.

Fu infatti presentato al Comune – competente alla prima fase *ex art. 4* – un complessivo Progetto Integrato di Intervento, ai sensi della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22, recante “*Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della regione*”.

Il Piano Integrato di Intervento presentato dal privato propone la Creazione di un Parco Naturale con destinazione a tal fine di circa l'85% del territorio consortile. Contestualmente, al fine di realizzare le strutture ricreative e ricettive per il turismo, si propone la destinazione di una area ricettiva con edificabilità massima di 0.01 mc/mq e lotto minimo di 10.000 mq. Infine, nell'area già lottizzata, lo strumento di attuazione prevederebbe, secondo le prospettazioni del Consorzio, una edificabilità massima per un piano fuori terra e un indice di 0.05 mc/mq su lotto minimo di almeno 3.000mq.

Unitamente a tanto si provvede a elaborare, con l'ausilio di adeguate professionalità universitarie e del C.N.R., uno studio scientifico inviato al Comune il 19 agosto 2010 e descritto nell'elaborato “*Considerazioni e valutazioni integrative al programma integrato di intervento*”, utile a comprendere le potenzialità del Parco e la fattibilità economica dello stesso.







In quella sede si comprendeva come dalla sinergia tra area in proprietà privata e aree in proprietà comunale si sarebbe potuto realizzare un vasto Parco Naturalistico, tale da perseguire effettivamente la valorizzazione ambientale e culturale dell'area. La fattibilità economica era condizionata al reperimento di circa 500.000,00 €, necessaria per garantire l'equilibrio finanziario dell'operazione e precisamente a realizzare le opere di difesa ambientale, i sistemi anti-incendio, le recinzioni ed alla stipulazione di contratti per collaborazioni scientifiche. Il Consorzio riteneva di poter reperire tali risorse richiedendo una partecipazione economica ai titolari delle aree soggette a ricucitura urbanistica nell'area già urbanizzata di Monte Bazzano-Monte Piano.

7. La formale manifestazione di interesse del Comune di Sperlonga.

Il Comune di Sperlonga ha espresso formalmente un forte interesse per il Piano Integrato di Intervento e, quindi, oltre ad aver, a suo tempo, approvato le Osservazioni presentate dal Consorzio Tiberia di Sperlonga, ha dichiarato con atto prot. 16546 del 10 settembre 2013 che “*le proposte di assetto territoriale avanzate dal Consorzio Tiberia di Sperlonga (...) possono rivestire*

interesse pubblico e che questa amministrazione, per quanto di competenza e con le debite modifiche ed integrazioni è disponibile ad avviare la procedura tesa alla sua approvazione”.



-  Territorio del Consorzio Tiberia di Sperlonga
-  Parco Naturalistico proposto dal Consorzio
-  Possibile estensione del Parco in aree di proprietà (3/5) del Comune di Sperlonga
-  Possibile estensione del Parco in territorio di Fondi
-  Ricucitura urbanistica ed ambientale proposta
-  Zona a densità molto rada (0,01 mq/mq) proposta



Sperlonga, 19.09.2010

Ciò implica che il Comune di Sperlonga – pur non avendo allo stato dato avvio al procedimento per l’approvazione del P.I.I. – supporta l’istanza di questa parte esponente volta a rivedere il complessivo regime delle aree in proprietà, mediante la qualificazione dell’intero territorio consortile, ai sensi dell’art. 59, come soggetto all’elaborazione di *Piano attuativo con valenza paesistica* quale piano di attuazione locale del P.T.P.R.

Ne deriva che anche in osservanza del principio di leale collaborazione di cui all’art. 120 Costituzione, a fronte di una istanza del privato che coincide con le finalità di tutela e valorizzazione del Piano, quando tale istanza sia approvata dal Consiglio Comunale e lo stesso Sindaco, successivamente, manifesti l’interesse pubblico ad addivenire ad una

sistemazione paesistica dei luoghi, la Regione in sede di pianificazione deve garantire una adeguata ponderazione degli interessi legittimamente manifestati.

Del resto lo stesso Piano Integrato di Intervento è, come noto, strumento urbanistico attuativo e come tale necessita, quando in variante del Piano Regolatore dell'assenso, oltre che del Comune, anche della Regione, esattamente come il Piano attuativo con valenza paesistica disciplinato dagli articoli 31-*quater* della l. regionale n. 24 del 1998 e dell'art. 59 delle Norme del Piano.

In questo senso l'assenso formale manifestato dal Comune alla riqualificazione dell'intero territorio del CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA vale a dimostrare l'interesse dell'Amministrazione alla modifica dello strumento urbanistico generale, con riqualificazione delle aree a suo tempo azzonate a "verde privato". Sotto questo profilo quindi, la qualificazione dell'area della lottizzazione di Monte Bazzano-Monte Piano come *Paesaggio Naturale di Continuità*, oltre ad essere palesemente discordante dalla realtà, impedisce allo stesso Pianificatore comunale di adottare una proposta di variante allo strumento urbanistico generale che consenta di recuperare la disparità di trattamento effettuata a suo tempo con l'adozione di un P.R.G. che ha radicalmente privato i titolari dei lotti ancora ineditati del loro *ius aedificandi*. La proposta di P.I.I. ha, su un piano urbanistico, anche carattere perequativo tra tutti i partecipanti al Consorzio.

8. Dettagli sui contenuti del Piano Integrato di Intervento.

Sembra opportuno, a questo punto, e prima di individuare specificatamente le richieste conclusive del CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA, evidenziare con maggior dettaglio i contenuti del Piano Integrato di Intervento.

Il Piano Integrato di Intervento si basa su una funzione unitaria e due direttrici di intervento, strettamente interdipendenti. La funzione principale cui è ispirato il Piano è quella della **riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'intero territorio** a nord, sud e sud-est del Comune di Sperlonga, presentando pluralità di funzioni (recupero, riqualificazione e adeguamento di tessuto edilizio; riserva naturale con funzione turistico-ricettiva; riserva naturale totale con predisposizione di mezzi di tutela antincendio di parte del territorio), con rilevante valenza urbanistica in quanto in grado di incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano del Comune di Sperlonga, che verrebbe munito di una fascia di Parco naturalistico sin dalle sue più immediate vicinanze.

Il progetto di **Parco naturalistico**, che forma l'assetto finale derivante dalla proposta, non potrà essere realizzato senza il (mero) riconoscimento nel P.T.P.R. dell'esistenza di una legittima lottizzazione nell'area di Monte Bazzano-Monte Piano. È solo il completamento di tale edificazione – con indici estremamente radi e lotto minimo pari ad almeno 3000 mq su tutto il territorio già lottizzato, a prescindere dall'attuale assenza di vincoli – che consente al Consorzio di soli privati di ripartire tra tutti i proprietari la richiesta di risorse economiche da destinare alla realizzazione del Parco, specie nella prima fase di investimento.

Né, con il Piano Integrato – o con la presente osservazione - si chiede qualcosa di diverso dalla mera attestazione della realtà di fatto. La destinazione dell'area di Monte Bazzano – Monte Piano a *Paesaggio degli insediamenti in evoluzione* già di per se consentirebbe la realizzazione delle finalità di destinazione naturalistica dell'intero Consorzio.

La perimetrazione dell'intera area ai sensi dell'art. 59 delle Norme del Piano consente, invece, di coordinare gli interventi rimettendone la puntuale identificazione ad un successivo strumento attuativo realizzato previo accordo di programma tra la stessa Regione Lazio, il Comune di Sperlonga e il Consorzio Tiberia di Sperlonga.

Il piano, poi, è molto avanzato sotto un profilo urbanistico, recependo – come detto – al suo interno anche il funzionamento dello strumento perequativo che, se accolto in sede di pianificazione di dettaglio, potrebbe garantire la stabilità delle scelte e **l'uniformità di trattamento tra tutti i proprietari del comparto**, garantendo, come nelle più recenti esperienze di pianificazione, il rispetto dell'art. 3 della Costituzione.

Nell'immagine a seguire si individua quindi la proposta progettuale del Consorzio, a valere per il comparto di Monte Piano, ed in funzione della realizzazione del Parco Naturalistico nell'ambito dell'intero territorio consortile. Il riferimento completo dell'elaborato è in allegato.

* * *

Per tutte le ragioni sopra esposte quindi, l'esponente CONSORZIO TIBERIA DI SPERLONGA esprime le seguenti

Istanze.

1- Riconoscimento in rettifica del dato fattuale della esistenza nell'area di Monte Bazzano-Monte Piano di una lottizzazione legittimamente realizzata con *a)* la realizzazione delle opere di urbanizzazione; *b)* il frazionamento fondiario; *c)* l'edificazione di circa 40 ville mono e plurifamiliari ed un complesso residenziale di circa 80 appartamenti e, per l'effetto, delimitazione dell'area della lottizzazione con conseguenziale qualificazione come "*Ambito del Paesaggio degli Insediamenti Urbani?*" o come "*Ambito del Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione?*" modificando l'attuale qualifica in termini di "*Paesaggio Naturale di Continuità?*" e, solo puntualmente, di "*Paesaggio degli Insediamenti Urbani?*".

2- Riconoscimento in rettifica del dato fattuale della **assenza di visuale passiva** per le aree di Monte Bazzano-Monte Piano, e per l'effetto differente delimitazione delle aree qualificate come *aree di visuale*.

3- Delimitazione dell'intero territorio consortile ai sensi dell'art. 59 delle Norme del Piano e dell'art. 31-*quater* della l. reg. n. 24/1998 e quindi soggetto a successivo Piano attuativo con valenza paesistica.

3.1- In subordine, rispetto a quanto richiesto al Punto 3, al fine di realizzare direttamente il Parco Naturale mediante le condizioni precettive dello stesso strumento pianificatorio regionale, si chiede che codesta Amministrazione articoli sul territorio consortile le seguenti qualificazioni.

3.1.1- Qualificazione della parte più a nord-ovest del territorio consortile come Paesaggio Naturale, sino alle pendici del Monte Ginestra.

3.1.2- Riconoscimento e qualificazione dell'area dalle pendici del Monte Ginestra sino al Monte Campillone, e dalla strada provinciale Sperlonga Itri sino all'ambito della esistente lottizzazione, come ambito del *Paesaggio Agrario di Continuità* – al fine di poter realizzare le necessarie opere ricettive per il turismo naturalistico, e nella parte più meridionale, a sud della

strada provinciale, anche con destinazione residenziale, con indice molto rado e con fondo minimo da 10.000 mq.

3.1.3- Riconoscimento dell'area di Monte Bazzano-Monte Piano, quale Ambito del *Paesaggio degli Insediamenti Urbani* o degli *Insediamenti in evoluzione*.

Si dichiara altresì che, al fine di addivenire all'accoglimento delle sopra spiegate istanze e proposte, questa parte esponente è disponibile – oltre alla presente memoria ed a quanto espresso nelle audizioni del maggio 2013 e del 27 settembre 2013 – a fornire ogni ulteriore apporto conoscitivo e di dettaglio – anche in relazione a quanto espresso nell'ambito del P.I.I. (20 Tavole, Relazione e Norme di Attuazione) – che codesta Amministrazione dovesse ritenere utile od opportuna.

Si dichiara infine che i Consorziati, qualora ritenuto necessario dalle Amministrazioni precedenti e con le debite garanzie in ordine all'accoglimento del Piano Integrato di Intervento nel suo complesso, sono disponibili anche a formulare specifici atti di asservimento delle aree destinate a Parco Naturale.

Si insiste pertanto per l'accoglimento dell'Osservazione n. SI 0002, come meglio dettagliata nella presente memoria.

ROMA – LATINA, 20 novembre 2013

- Avvocato Antonio CONTINI -

Indice dei documenti allegati.

1. Immagine intero territorio consortile.
2. Copia Planimetria di Lottizzazione – con approvazione del 16.6.1956.
3. Approvazione del Consorzio Tiberia di Sperlonga, Deliberazione del Consiglio comunale di Sperlonga 18.12.1958, n. 59.
4. Delibera di Giunta comunale di Sperlonga, n. 196 del 27.10.1958, allegati n. 6 (Piano urbanistico e progetto esecutivo di Strade, Acquedotto ed elettrodotto per il Villaggio Tiberia) e allegato 7 (Variante al progetto di massima rete stradale).
5. Estratto tavola A di PTPR – Intero territorio consortile.
6. Topografia generale intero territorio consortile (TAV. 1 del P.I.I.)
7. Cartografia catastale area di pertinenza della lottizzazione.
8. Foto aerea del comparto lottizzato di Monte Piano-Monte Bazzano.
9. Situazione licenze edilizie al 1971.

10. Consorzio Tiberia di Sperlonga, Comparto lottizzato, evidenza delle strade della lottizzazione, estensione della rete idrica, estensione della rete elettrica.
11. Rilievo delle viste passive del territorio consortile area di monte Piano (TAV. 11 del P.I.I.).
12. Analisi delle sensibilità del territorio consortile (TAV. 14 del P.I.I.).
13. Proposta di assetto urbanistico generale del territorio del Consorzio Tiberia di Sperlonga (TAV. 15 del P.I.I.).
14. Copia Osservazioni al PTPR presentate dal Consorzio Tiberia di Sperlonga il 13.5.2013 e deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Sperlonga, delibera approvazione delle Osservazioni del consorzio del 28.7.2008.
15. Relazione integrativa al progetto di creazione di Parco Naturale.
16. Comune di Sperlonga, nota prot. 0016546 del 10.9.2013.