

# GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 24 OTT. 2000

=====

ADDI' 24 OTT. 2000 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

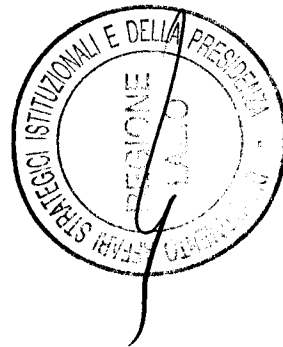
STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.  
.....OMISSIS

ASSENTI: SIMEONI - AUGELLO - CIARAMELLETTI - IANNARILLI

DELIBERAZIONE N° 2142

OGGETTO: Schema di deliberazione concernente: Comune di Ariccia (Rm).  
Variante Generale al P.R.G. Delib. C.C. n. 72 del 16/6/97 - Reiezione.



## LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;

VISTA la L.R. 5.9.1972, n. 8;

VISTA la L.R. 12.6.1975, n. 72;

VISTA la L.R. 8.11.1977, n. 43 e successive modificazioni;

VISTA la legge 15.5.1997, n. 127;

PREMESSO che con deliberazione di questa Giunta Regionale n. 1708 del 26.04.1977 è stato approvato il P.R.G. del Comune di Ariccia (RM);

VISTA la deliberazione consiliare n. 72 del 16.6.1997, con la quale il Comune di Ariccia (RM) ha adottato la variante generale al vigente P.R.G.;

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati relativi alla variante di che trattasi, presentati all'Assessorato per le Politiche per l'Urbanistica - Dipartimento Urbanistica e Casa - sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, 1° Sezione;

VISTO il voto n. 428/3, reso nell'adunanza del 13.7.2000, con il quale il citato Consesso ha espresso il parere che la variante di che trattasi non sia meritevole di approvazione per i motivi indicati nel voto stesso, che si ritiene di condividere e pertanto si allega alla presente delibera quale parte integrante,

SU proposta dell'Assessore alle Politiche per l'Urbanistica

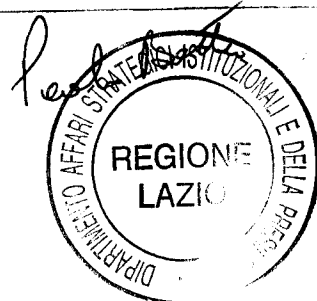
### DELIBERA

Per i motivi indicati nel voto del C.T.C.R. 13.7.2000, n.428/3, che viene allegato sotto la lettera A alla presente delibera, di cui costituisce parte integrante, la Variante Generale al vigente P.R.G. , adottata dal Comune di Ariccia con deliberazione consiliare n. 72 del 16.6.1997, non è meritevole di approvazione e va, pertanto, restituita al Comune proponente.

La presente delibera non è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 17, comma 32, della Legge 15.5.1997, n. 127 e verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE





Area ..... Servizio .....

Roma, li 13 SET. 2000

Prot. N. ....

Oggetto:

**ASSESSORE**  
(Armando Dionisi)

Per Copia Conforme

C.T.C.R. - 1ª Sezione  
Il Segretario

.....

ADUNANZA DEL 13.7.2000  
Voto n. 428/3

**RESPINTO**

Commissione relatrice:  
Dr. Arch. Lucia Bontempo  
Dr. Arch. Antonello Sotja  
Dr. Arch. Paolo Henrici De Angelis

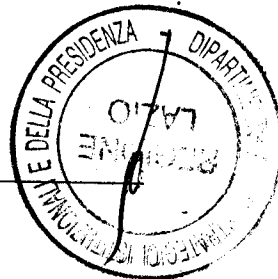
ALLA 1° SEZIONE DEL C.T.C.R.  
SEDE

Oggetto: Comune di Ariccia (RM)  
Variante Generale al PRG  
Deliberazione Consiliare n. 72 del 16.6.1997

Vista la nota n. 24937 del 11.11.97 con la quale l'A.C. di Ariccia ha inoltrato gli atti ed elaborati relativi all'oggetto;

Vista le successive note con le quali la stessa A.C. ha provveduto a perfezionare ed integrare la pratica con gli atti ed i pareri ancora mancanti alla data di trasmissione della Variante Generale ma necessari alla istruttoria regionale, tra i quali il parere relativo all'art. 13 della L.64/74, richiesto in data 1.12.98 e rilasciato dall'Assessorato regionale competente in data 19.2.99 e quello relativo agli Usi Civici rilasciato in data 22.4.99;

Vista la relazione istruttoria predisposta dalla Struttura Tecnica;





Area ..... Servizio .....

Roma, li .....

Prot. N. ....

Oggetto:

Udita la Commissione relatrice;

## PREMESSO

Il Comune di Ariccia è dotato di PRG approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1708 del 26.4.77; è compreso nell'ambito del Parco dei Castelli Romani, istituito con LR n. 2 del 13.1.1984 e ricade nel PTP n. 9, approvato con LR 24/98 successivamente modificata;

Risultano in particolare interessare il territorio comunale, oltre che le disposizioni di tutela previste per i beni diffusi di cui alla L.431/85 e per i beni archeologici oggetto di vincoli ai sensi della L.1089/39, i seguenti DM:

21.1.1954, conca del lago di Nemi  
24.5.1954, zona Colle Pardo  
29.8.1959, zona Rufelli-Ginestreto;

Con deliberazione consiliare n. 71 del 16.6.97, l'A.C. sulla base del rilievo dei diversi fenomeni di abusivismo verificatisi sul territorio comunale, ha adottato, ai sensi delle leggi vigenti, la perimetrazione dei nuclei abusivi;

Con la successiva deliberazione consiliare n. 72 del 16.6.97 l'A.C. ha adottato la Variante Generale al vigente PRG;

A seguito della pubblicazione della Variante Generale sono pervenute all'A.C. n. 249 osservazioni/opposizioni cui l'A.C. ha controdedotto con la deliberazione consiliare n. 123 del 17.9.97;

Sono altresì pervenute direttamente alla Regione Lazio n.7 osservazioni /opposizioni;

## CONSIDERATO

Gli obiettivi posti a base della Variante Generale sono i seguenti:

- a) arginare la compromissione del territorio, oggetto negli ultimi decenni di un massiccio processo di urbanizzazione, sia lungo le direttrici di crinale che in forma diffusa nelle zone agricole;
- b) verificare e riordinare le destinazioni d'uso in atto al fine di prevedere il trasferimento di quelle incompatibili con gli attuali contesti (es.: officine ed attività artigianali frammiste a zone residenziali) in sedi finalizzate e da attrezzare opportunamente;
- c) recuperare e riqualificare le zone abusivamente edificate;
- d) individuare i comparti di nuova edificazione per far fronte alla nuova domanda insediativa e all'esigenza di reperire la quantità di standard relativa anche al fabbisogno pregresso, compreso quello derivante dai fenomeni di abusivismo;





Area ..... Servizio .....

Roma, li .....

Prot. N. ....

Oggetto:

- e) migliorare la qualità degli interventi edilizi/urbanistici attraverso proposte (comunque non vincolanti) di disegno dei comparti ed un apparato normativo che include la definizione di aspetti e caratteristiche tecniche ed ambientali;

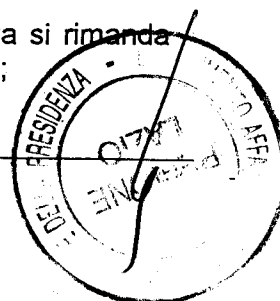
Tali obiettivi si sono sostanzialmente tradotti nelle seguenti scelte:

- di metodo:

- 1) suddivisione del territorio comunale in 12 "parti" la cui pianificazione viene risolta in modo pressoché a sé stante, sicché, per ciascuna di esse sono previsti gli ambiti di espansione (dimensionati in modo tale da potervi localizzare le cubature relative ai terreni liberi interni alla "parte" applicando ad essi gli indici di fabbricabilità fissati per la rispettiva destinazione) e viene effettuata la verifica della dotazione degli spazi a standard;
- 2) classificazione del territorio ricadente in ciascuna "parte" in classi e sottoclassi (TU - territorio urbanizzato, TQU - territorio quasi urbanizzato, TDU - territorio da urbanizzare, TNU - territorio non urbanizzabile) secondo criteri derivati dallo stato dell'edificazione e dalle caratteristiche ambientali;
- 3) previsione di comparti per i quali è prevista l'attuazione o attraverso intervento indiretto (pianificazione attuativa) oppure subordinatamente alla adesione del/i proprietario/i allo schema planovolumetrico proposto dall'A.C. e alla stipula di una specifica convenzione nella quale è tra l'altro prevista la cessione all'A.C., a prezzo agricolo, di un'area pari alla superficie dell'intero comparto decurtata delle aree di pertinenza delle volumetrie private realizzabili da parte dei proprietari (applicando l'indice di edificabilità alla superficie dell'intero comparto) e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, commisurate alla cubatura privata edificabile, da cedere gratuitamente all'A.C. All'interno di tali comparti è altresì prevista la localizzazione delle volumetrie di natura pubblica (EEP e servizi) realizzabili da parte dell'A.C.;
- 4) ricorso a criteri perequativi come mezzo per far fronte e moderare le diffuse attese di edificabilità; tali criteri sono stati sostanzialmente preordinati a:
  - a) prevedere un'alternativa alla prassi dell'esproprio per l'allestimento e la realizzazione di spazi e servizi pubblici;
  - b) attribuire a tutti i terreni un diritto edificatorio (con indici che variano tra lo 0.03 mc/mq e lo 0.35 mc/mq) che, in taluni casi, non può essere direttamente esercitato sulle aree cui inerisce, ma deve trovare localizzazione in uno dei comparti preposti dalla Variante Generale ad essere acquisiti da parte dell'A.C. e quindi attribuiti in diritto di superficie ai titolari di cubature oggetto di trasferimento;

- di pianificazione:

- 1) sostanziale conferma delle previsioni del vigente PRG alla cui normativa si rimanda per la realizzazione o il completamento degli interventi in esso già previsti;





Area ..... Servizio .....

Roma, lì .....

Prot. N. ....

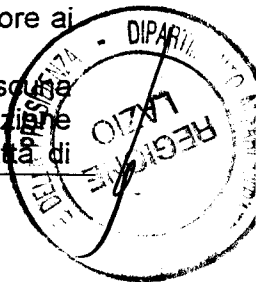
Oggetto:

- 2) creazione di sistemi lineari di verde a margine delle "parti" con le caratteristiche di 'corridoi biologici', di cintura all'edificato, destinati a zona G e preordinati all'acquisizione da parte dell'A.C. secondo il metodo perequativo;
- 3) previsione sulla linea RM-Velletri di due nuove stazioni ferroviarie di tipo metropolitano, per rispondere anche alla crescente domanda di mobilità proveniente dai Comuni limitrofi di Albano e Genzano;
- 4) localizzazione, in un'area di circa 16 ha, compresa tra la Via Nettunense e la Via Campoleone, del nuovo polo ospedaliero; tale proposta si inserisce nel quadro regionale di riordino delle strutture sanitarie che prevede un nuovo ospedale per la zona dei Castelli;
- 5) previsione di spazi pubblici in ragione di 24 mq/ab, dimensionati in base agli abitanti totali teorici previsti dalle ipotesi demografiche poste a base della Variante Generale;

Quanto al dimensionamento, commisurato sostanzialmente alla media degli incrementi demografici registrati negli ultimi 24 anni, moltiplicata per 15 (considerando la validità quindicennale della Variante Generale) esso è pari a circa 22.000 abitanti (18424 abitanti al 1995) con un incremento dunque teorico di 3570 nuovi abitanti;

Nel merito della proposta della Variante Generale si rileva quanto segue:

- 1) è anzitutto da riconoscere che alla base della redazione della Variante Generale c'è un attento rilievo delle diverse valenze - ambientali, paesaggistiche, storico-archeologiche, ecc. - presenti nel territorio comunale e c'è senz'altro un'attenta lettura dell'uso "funzionale" del territorio e dell'edificato esistente (legittimamente e abusivamente realizzato);
- 2) risulta invece mancare quanto previsto al 2° comma dell'art. 3 della LR 72/75 in ordine alle cubature esistenti, residenziali e non, quale dato da correlare alla proposta di dimensionamento della Variante Generale;
- 3) il rilievo e la perimetrazione dei nuclei abusivi, assunti dall'A.C. con la deliberazione consiliare n. 71/97 (immediatamente precedente a quella di adozione della Variante Generale) non trovano di fatto seguito nelle scelte dello strumento generale; tali perimetrazioni, infatti, non sono neppure riportate nelle tavole di Variante Generale, né ad esse corrispondono quelle particolari e specifiche scelte di carattere edilizio/urbanistico necessarie per il razionale inserimento dei nuclei nel territorio e nell'organismo urbano, così come previsto dalla LR 28/80, sicché, risulta del tutto inefficace ed improduttiva tutta la precedente attività svolta dall'A.C. in sede di valutazione ed allestimento degli atti ed elaborati poi assunti con la sopra citata deliberazione consiliare n. 71/97;
- 4) il dimensionamento della Variante Generale non risulta calcolato secondo quanto indicato all'art. 4 della citata LR 72/75, né riferito ad un arco temporale non superiore ai 10 anni, così come previsto al 1° comma del richiamato art. 4;
- 5) la zonizzazione proposta risponde più che altro alla finalità di attribuire a ciascuna "proprietà" la destinazione urbanistica (zona B,D,E,G,...) corrispondente alla funzione effettivamente in atto, sicché ci si trova di fronte ad una proposta zonizzativa fatta di





Area ..... Servizio .....

Roma, li .....

Prot. N. ....

Oggetto:

- "microzonizzazioni" che si giustappongono variamente tra loro, senza pervenire o almeno lasciare intravedere una proposta di disegno e riordino del territorio;
- 6) tale aspetto riveste ancora maggiore valenza se lo si valuta in concomitanza con la possibilità, nelle zone B ed E, del "trasferimento" nei comparti di nuova edificazione delle cubature non localizzabili nei lotti di pertinenza perché inferiori al minimo previsto dalla NTA; ne consegue che le aree asservite a tali cubature potrebbero o rimanere di proprietà privata (ma, con quale utilizzo effettivo, trattandosi di aree asservite, di fatto, a cubature realizzate altrove? Da notare peraltro che nel testo normativo non vengono chiariti le modalità e gli atti secondo i quali dovrebbe essere definito tale asservimento.) o essere date in permuta all'A.C. qualora riconosciute idonee alla realizzazione di spazi e servizi pubblici; ne deriva - stante appunto questi aspetti di indefinizione e di discrezionalità - la quasi impossibilità di una esaustiva valutazione della proposta urbanistica avanzata anche relativamente alla localizzazione e quantificazione degli spazi a pubblici servizi;
  - 7) altro dato discrezionale è la previsione che il 35% delle cubature ammissibili in ciascun comparto riceva una puntuale e definita destinazione da parte dell'A.C. in sede di esecuzione degli interventi (v. art. 10, punto 10.4, voce SEI-Superficie Edificabile Impermeabile);
  - 8) il testo normativo, composto di due distinte parti: NUR 1- Criteri, Norme e Parametri e NUR 2 - Direttive Generali, Azioni di Piano, Schemi Normativi e Abachi di Indirizzo, comprende numerose ed articolate disposizioni che senz'altro non possono considerarsi tipiche di un testo normativo di Norme tecniche di Attuazione di un PRG (dunque a carattere urbanistico- edilizio), ma relative ad aspetti attinenti ed ascrivibili a diverse tipologie di regolamenti: Regolamento Edilizio, Piano Energetico, Regolamento di Sanità, ecc., dei quali l'A.C. può e deve dotarsi ma assumendoli con atti amministrativi disgiunti e diversi, sicché la possibilità di loro successive modifiche ed integrazioni possa essere messa in atto da parte della stessa A.C. con le procedure di volta in volta idonee e/o definite da legge, senza dover ricorrere alle procedure di approvazione previste per le varianti agli strumenti urbanistici; ci si riferisce a quei dispositivi normativi del tipo di quelli compresi negli artt.2,8,9,11,26,27, ecc..;
  - 9) il testo normativo proposto risulta senz'altro nella sua articolazione di non facile interpretazione ed applicazione anche perché la frammentazione ed i numerosi rimandi ad altri articoli costringono a dover verificare e a porre in coerenza tra loro dispositivi non sempre univoci;
  - 10) i continui rimandi agli indici e parametri previsti dal PRG '75, mai riportati nel nuovo testo normativo, che pure dovrebbe sostituire il testo attualmente vigente, non risultano senz'altro preordinati ad una lettura chiara ed immediata dei contenuti della Variante Generale (vedasi ad esempio quanto previsto in NUR1, art.4);
  - 11) alcune norme che sembrano rimandare alle prescrizioni di PRG, di fatto le innovano; così ad esempio, all'art. 4, al paragrafo TU nel quale la quantità di edificazione possibile "è determinata applicando le prescrizioni del PRG '75 al netto delle porzioni di terreno che per condizioni geomorfologiche sono dichiarate incompatibili con l'edificazione, ai sensi della L. 64/74 e a quelle aree soggette a vincoli di natura diversa"; senza che tali eventuali limitazioni - discendenti dalla L.64/74 o da altri vincoli di natura diversa,





Area ..... Servizio .....

Roma, li .....

Prot. N. ....

Oggetto:

avrebbero dovuto essere opportunamente e univocamente evidenziate, valutate e disciplinate proprio in sede di Variante Generale e non rimandate ad imprecisate quanto "dubbie" fasi o modalità successive;

12) il testo normativo proposto contiene inoltre dizioni errate o refusi di stampa che non ne consentono un'univoca interpretazione e applicazione; così ad esempio:

- al paragrafo TU2, alla voce "regime edificatorio" al 1° comma si ritiene oggetto di un refuso di stampa la dizione "la quantità di edificazione spettante al terreno per quei lotti liberi che non abbiano esaurito ....." incongruente al suo interno, ma che potrebbe essere interpretata come: "lotti liberi o che non abbiano.....", ma anche come " lotti parzialmente liberi che non abbiano....";

- al 2° c. risultano del tutto estranee ai criteri di impostazione della Variante Generale (che sembrano escludere un consistente aumento delle cubature edificabili) le dizioni "in aggiunta" e " sono fatte salve"; senz'altro erroneamente riportate ma che avrebbero potuto creare attese edificatorie in sede di pubblicazione della Variante Generale;

13) in sede di controdeduzione alle osservazioni/opposizioni, l'A.C. non ha di fatto esplicitato né le motivazioni di accoglimento/non accoglimento delle stesse, né le decisioni derivanti dalle proposte di accoglimento totale o parziale di alcune di esse da parte dei tecnici progettisti; questi ultimi infatti si sono correttamente limitati ad esplicitare le conclusioni delle verifiche effettuate a seguito delle osservazioni/opposizioni, demandando però all'A.C. le decisioni definitive sulle stesse; così ad esempio:

a) in numerosissimi casi i tecnici hanno espresso la possibilità di accoglimento delle osservazioni/opposizioni subordinatamente all'introduzione di specifiche norme non altrimenti formulate o proposte;

b) in altri casi hanno riconosciuto nelle aree oggetto di osservazioni/opposizioni la compresenza di requisiti tali da renderle idonee alla attribuzione di destinazioni urbanistiche diverse, lasciando all'A.C. l'incombenza di valutare e decidere;

c) in altri casi ancora hanno ritenuto accoglibili o parzialmente accoglibili le opposizioni/osservazioni esprimendo il parere che: "in sede di Variante Generale verrà presa in considerazione..." oppure "si proporrà un'alternativa che consenta...";

Accogliendo dunque semplicisticamente le proposte dei tecnici, l'A.C. ha fatto della deliberazione consiliare di controdeduzione un atto di sola espressione di intenti da perseguire, che avrebbe dovuto dunque essere successivamente perfezionata; tale fase non risulta però essere stata posta in essere;

14) destano serie perplessità, anche in ordine alla definizione del dimensionamento della Variante Generale, le norme del tipo di quelle previste agli artt. 6.5 e 6.7 che, in presenza di alcune condizioni, prevedono la possibilità di significativi ampliamenti delle unità abitative (42 -80 mq/unità);

15) in data 1.12.98 (e quindi addirittura dopo l'inoltro all'Assessorato all'Urbanistica) l'A.C. ha provveduto a richiedere il parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 all'Assessorato regionale competente, il quale lo ha rilasciato con prot. n. 1818 del 19.2.99; tale parere, la cui richiesta avrebbe dovuto correttamente precedere la fase di adozione della Variante Generale, contiene richieste di modificazioni ed integrazioni che avrebbero dovuto essere oggetto di successiva valutazione da parte dell'A.C.;







Area ..... Servizio .....

Roma, li .....

Prot. N. ....

Oggetto:

16) non tutte le scelte della Variante Generale risultano compatibili con le previsioni del PTP n. 9 approvato con LR 24/98; valgano ad esempio le previsioni relative alla parte "Vallericcia" le cui proposte zonizzative - più estese ed estranee a quelle tipiche delle aree ricadenti nei nuclei abusivi individuati con la deliberazione consiliare n. 71/97 (come già evidenziato al precedente punto 3) non solo non risultano compatibili con le norme di tutela previste dal PTP approvato con la citata LR 24/98, ma, non avrebbero dovuto neppure essere proposte dall'A.C., stante la loro incompatibilità anche con le norme del PTP n. 9 come adottato con DGR n 2276 del 28.4.1987. L'A.C. avrebbe dovuto pertanto produrre, nelle forme e sedi opportune, le proprie osservazioni al PTP adottato, senza tuttavia che le scelte, derivanti dal presupposto accoglimento di tali osservazioni da parte della Regione, fossero di fatto anticipate dalla Variante Generale, visto peraltro la loro particolare rilevanza e delicatezza;

17) quanto alla proposta di concedere "buoni cubatura" o aree in permuta, in alternativa all'esproprio ed alla possibilità di trasferire le cubature inerenti ai lotti inferiori al minimo ricadenti nelle zone B ed E nelle aree dei comparti di nuova edificazione, si manifestano, oltre che una ipotizzabile difficoltà nella gestione della fase attuativa della Variante Generale, perplessità in ordine alla introduzione nella prassi urbanistica, in mancanza di una specifica norma legislativa, di istituti innovativi applicabili all'intero territorio comunale;

Alla luce della precedenti considerazioni questa Sezione è del

PARERE

che la Variante Generale del Comune di Ariccia, adottata con deliberazione consiliare n72 del 16.6.97, non sia meritevole di approvazione e debba essere restituita all'A.C. ai sensi dell'art. 1 della L. 765/67;

che le osservazioni/opposizioni pervenute non diano luogo a provvedere.

IL SEGRETARIO DEL C.T.C.R.  
Dr. Arch. Valter Michisanti

IL PRESIDENTE DEL C.T.C.R.  
Dr. Arch. Massimo Rinversi

