



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 20/06/2006

ADDI' 20/06/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLONBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGLIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NICHIANCELLI	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Rentino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: BONELLI - CIANI - COSTA - DI STEFANO - RODANO - TIBALDI

DELIBERAZIONE N. 341

Oggetto:

Comune di Ariccia (Rm). Piano Particolareggiato in località Nocchianti in variante al vigente P.R.G. Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 16.12.2003. Approvazione.

341 20 GIU. 2006 *llg*

Oggetto: Comune di Ariccia (Rm)

Piano Particolareggiato in località Nocchienti in variante al vigente P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 16.12.2003 **Approvazione**

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;
Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e assetto del territorio"
Vista la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;
Visto il Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale 6 settembre 2002, n. 1 e s.m.i.;

PREMESSO:

CHE il Comune di Ariccia (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 1708 del 26.04.1977;

VISTA la deliberazione consiliare n. 67 del 16.12.2003 con la quale il Comune di Ariccia (Rm) ha adottato il Piano Particolareggiato in località Nocchienti in variante al Piano Regolatore Generale vigente;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 4 osservazioni in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 18.05.2004;

CHE successivamente è stata presentata, da parte di privati, una precisazione in merito ad una precedente osservazione, in merito alla quale la stessa Amministrazione ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 27 del 03.06.2004;

VISTA la nota n. 30304 del 21.02.2005 con la quale il Comune di Ariccia ha fornito chiarimenti in merito ad un refuso riscontrato nel dispositivo della citata delibera consiliare n. 27/2004;

RILEVATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti all'esame dell'Area 2B.5 - della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

VISTA la relazione tecnica del 31.03.2006, allegata alla presente delibera quale parte integrante (**Allegato A**), con la quale la predetta Area, in merito al P.P. di che trattasi, ha espresso, per i motivi nella relazione stessa riportati, parere favorevole con le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni presentate;

VISTA la nota n. 219922/2A/08 del 17.12.2004 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 2A/08 Difesa del Suolo ha espresso **parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge Regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, al Piano Particolareggiato in località Nocchienti, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:**

- *siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma del geol. Garbin, soprattutto per quel che riguarda la definizione del livello di rischio delle varie aree;*
- *sia posta particolare attenzione affinché durante le fasi edificatorie le linee di deflusso naturale, soprattutto nel caso del sito 2, siano rispettate e non siano ostruite da materiali di riporto;*
- *gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio, con campioni presi in situ, atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche geomeccaniche dei terreni;*
- *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di*

341 20 GIU. 2006 *llly*

sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;

- le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto, utilizzato per raggiungere la quota di progetto;
- tutto il sistema di smaltimento fognario sia collettato in pubblica fognatura;
- siano realizzate nelle varie fasi dei lavori tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque. Siano realizzate a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento dotate di opportuni drenaggi e di sistemi di canalizzazione e di smaltimento delle acque;
- la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente;
- il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
- nella messa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;
- tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate;
- dovranno essere reimpiantate tutte le piante che a seguito dei lavori si renderà necessario estirpare;
- l'interessato s'impegni a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico;

la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota n. 38870/D3/06 del 23.03.2005 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi Civici e Diritti Collettivi ha ritenuto che non sussistono presupposti ostativi al proseguimento dell'iter amministrativo dell'intervento in questione in quanto i terreni interessati dall'intervento stesso non risultano gravati da uso civico;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

ALL'UNANIMITA'

DELIBERA

1. Di approvare, ai sensi della L.R. 36/87 art. 4, il Piano Particolareggiato in località Nocchienti in Variante al PRG, adottato dal Comune di Ariccia (Rm) con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 16.12.2003, secondo le motivazioni contenute nella relazione datata 31.03.2006 dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Le osservazioni sono decise in conformità con quanto riportato nell'**Allegato A**.
3. Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.5 nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati adottati con delibera consiliare n. 67 del 16.12.2003:

llly

341 20 GIU. 2006 *llg*



1. Tavola con stralci planimetrici alle varie scale (P.R.G. - catastale - aerofotogrammetrie);
2. Planimetria su mappa catastale con indicazione della consistenza edilizia attuale, delle reti stradali e dei servizi di progetto scala, 1:2.000;
3. Planimetria su mappa catastale con individuazione delle proprietà interessate dal nuovo P.P.E., scala 1:1.000 ed annessa tabella particellare;
4. Planimetria di progetto su mappa aerofotogrammetrica con individuazione delle zonizzazioni urbanistiche, strade esistenti e di progetto, scala 1:1.000;
5. Planimetria su mappa aerofotogrammetrica delle aree di inviluppo degli immobili da realizzare, scala 1:1.000;
6. Planimetria di progetto su mappa catastale con indicazione delle reti di acque nere ed acque chiare, scala 1:2.000;
7. Stralcio norme tecniche di attuazione di P.P.E. approvato con atto di C.C. n°435 del 24/11/78 inerenti la zona oggetto di razionalizzazione P.P.E.;
8. Planimetria P.P.E. approvato con atto di C.C. 435 del 24.11.1978;
9. norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato esecutivo;
10. Relazione generale e tabella degli standards urbanistici, ed elenco delle particelle da espropriare e relativa previsione di massima delle spese necessarie per l'acquisizione delle aree e per la sistemazioni generali.

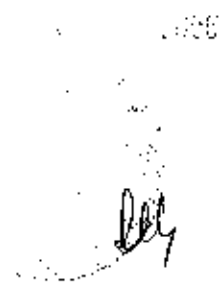
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A.doc

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





IL DIRIGENTE DELL'AREA
(Arch. Francesco Paolo Lortio)

Roma, li

ALLEGATO A

Oggetto: Comune di Ariccia (Rm).

Nuovo Piano Particolareggiato in località Nocchienti, in variante sia al vigente Piano Attuativo che al PRG.

Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 16.12.2003.

Legge Regionale n. 36/87, art. 4.

ISTRUTTORIA TECNICA

Con nota n. 146726 del 30.08.2004 è pervenuta a questa Direzione la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. n. 4 della Legge Regionale n. 36/87.

L'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 16.12.2003 ha adottato il Piano Particolareggiato in esame, in variante sia al precedente piano particolareggiato che al P.R.G., attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 16.12.2003 Adozione;
2. Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 18.05.2004 controdeduzioni;
3. Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 03.06.2004 integrazione controdeduzioni;
4. Registro osservazioni;
5. Osservazioni;
6. Certificato di pubblicazione;
7. Certificato di deposito;
8. Manifesto;
9. Attestazione mancanza gravami usi civici;
10. Attestazione assenza vincoli;
11. Elaborato grafico tavole da n. 1 a n. 10;

In fase di istruttoria amministrativa è stata riscontrata la carenza di atti, con nota n. 146726 del 22.09.2004, ne è stata richiesta l'integrazione.

Con nota n. 5994/05 del 02.03.2005, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso il parere favorevole, formulato ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 2 A/08 Difesa del Suolo, con determina n. 219922/2 A/08 fascicolo 4259 del 17.12.2004.

La Direzione Regionale Agricoltura, Area Usi Civici e Diritti Collettivi, con n. 38870/D3/06 del 23.03.2005, ritiene che non sussistono presupposti ostativi al proseguimento dell'iter amministrativo dell'intervento in oggetto, in quanto dall'Analisi del territorio emerge l'insussistenza del gravame sulle superfici in questione.

lll



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

PREMESSO

Il Comune di Ariccia è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1708 del 26.04.1977. Per la località oggetto dell'intervento, la predetta strumentazione generale, imponeva la redazione dello strumento urbanistico attuativo.

Con delibera di Consiglio n. 435 del 24.11.1978, l'Amministrazione Comunale ha adottato il Piano Particolareggiato denominato "Nocchienti".

Con delibera di Consiglio Comunale, n. 34 del 16.06.2003, è stato adottato un piano definito dall'Amministrazione di "Razionalizzazione" del predetto Piano Particolareggiato.

Successivamente, dopo ulteriori considerazioni ed analisi, con la delibera di approvazione della presente proposta di piano, l'Amministrazione ha revocato la delibera sopra citata ed ha nuovamente pubblicato gli atti.

Dall'analisi della documentazione, sostanzialmente è emerso che, con la presente delibera, pur predisponendo gli elaborati grafici propri del piano attuativo, l'Amministrazione ha inteso iniziare di nuovo l'iter amministrativo, e chiedere, ai sensi della legge 1150/42, solo l'approvazione della nuova perimetrazione del Piano in oggetto e non l'approvazione dello stesso, con le procedure della legge regionale 36/87 art. 4, che regola nello specifico la pianificazione urbanistica attuativa.

Con nota 14672/04 del 04.10.2005, questa Direzione, nel verificare che la proposta di variante, come sopra detto, è corredata di tutti gli atti del piano attuativo; che sono state espletate le procedure di pubblicità degli atti; che sono state acquisite le opposizioni e controdedotto ad esse; ha rammentato all'Amministrazione comunale, che la procedura meglio rispondente alla proposta urbanistica adottata è rappresentata dalla lr 36/87 art. 4. Contestualmente è stata invitata, ove ritenesse condividere quanto sopra rappresentato, di integrare l'atto di adozione della variante in argomento con successivo atto consiliare con richiamo alla più volte citata legge regionale.

Con nota n. 35441 del 20.12.2005, in atti, l'Amministrazione Comunale, ha trasmesso la deliberazione del Commissario Straordinario, n. 55 del 15.12.2005, di integrazione alla delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 16.12.2003, in cui, sostanzialmente condivide con quanto sopra evidenziato, e richiama quindi le procedure dell'art. 4 della predetta legge regionale, per l'approvazione del piano in oggetto.

CONSIDERATO

L'attuale Amministrazione Comunale, ha rilevato altresì che nel piano in oggetto, non sono state realizzate le opere inerenti i *Servizi Pubblici*, (Attrezzature comuni; Servizi privati di interesse collettivo; Verde Pubblico) come previsti nell'originario piano ed ha quindi, redatto la presente proposta di variante, al fine di ottemperare a quanto prescritto, conseguentemente, in



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, lì

considerazione dell'attuale stato di fatto, ha inteso rivedere, sia il dimensionamento che la distribuzione delle aree ove verranno ubicati gli stessi.

Le altre motivazioni, che hanno indotto l'Amministrazione alla predisposizione della presente proposta progettuale, vanno individuate nella necessita di acquisire gratuitamente le aree per la realizzazione dei servizi e, non ultimo, l'esigenza di una accurata riqualificazione urbanistica finalizzata alla razionale utilizzazione e riorganizzazione del comprensorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti, anche per venire incontro alle esigenze degli abitanti insediati.

Il vigente Piano Attuativo, classifica le aree al suo interno nel seguente modo:

- Zona C3 Residenziale
- Zona C4 Residenziale
- Zona F2 Attrezzature comuni
- Zona F3 Servizi privati di interesse collettivo
- Zona G4 Verde Pubblico
- Zona H1 Verde vincolato
- P Parcheggio pubblici da n. 1 a n. 9
- S Viabilità e fascia di rispetto da n. 1 a n. 3

Sostanzialmente le variazioni sono così schematizzate:

- individuazione del nuovo perimetro del comprensorio, che include un'area agricola da destinare parte a servizi e parte a zona edificabile;
- ridistribuzione delle aree sia da destinare a servizi che a zona edificabile;
- Incremento della volumetria massima consentita attualmente di mc 95.151, che per le zone C4 risulta pari a mc 9.285, e per le zone C3 risulta pari a mc 2.249;
- Reperimento, di una ulteriore superficie da destinare a standard pari a mq 2.306 a seguito dell'incremento volumetrico sopra riportato.
- lieve modifica della viabilità esistente e realizzazione di nuovi tratti.

Inoltre nella relazione tecnica si fa riferimento alla richiesta di alcuni privati, con la quale viene chiesto, genericamente la trasformazione edilizia di alcuni fabbricati esistenti. Al riguardo, per consentire tale proposta, l'Amministrazione, successivamente all'approvazione del presente piano, e previa verifica della congruità al piano stesso, dovrà attivare le procedure ordinarie contenute nell'ambito della normativa edilizia.

A seguito della pubblicazione della variante al Piano Particolareggiato sono state presentate n. 4 osservazioni, alle quali l'Amministrazione Comunale ha controdedotto con la delibera di consiglio comunale n. 16 del 18.05.2004. Successivamente, è stata presentata una precisazione da parte dei privati, relativamente ad una precedente osservazione, alla quale è stato controdedotto con la deliberazione n. 27 del 03.06.2004. Sulla stessa deliberazione, l'Amministrazione comunale con nota n. 30304 del 21.02.2005, ha specificato che la stessa "ha riportato, come da dispositivo, votazione favorevole all'accoglimento dell'osservazione proposta".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

Al riguardo si ritiene di condividere quanto esposto dall'Amministrazione Comunale in merito alle decisioni assunte sulle osservazioni.

L'attuale piano, edificato per la quasi totalità, è dotato di tutte le infrastrutture a rete, quali: acquedotto, fognatura, energia elettrica, gas, telefono, ed inoltre sono ben definiti gli assi stradali e i parcheggi pubblici. La presente proposta, seppure prevede un incremento volumetrico, riveste una rilevante valenza urbanistica ed edilizia, finalizzata alla realizzazione delle opere dei servizi pubblici e le ulteriori infrastrutture, con questo assicurando la completezza e la piena funzionalità del comprensorio.

Questa Direzione, rispetto a quanto previsto nella proposta in oggetto, per la parte in variante al PRG, con riferimento agli incrementi volumetrici, ritiene che la volumetria dei fabbricati esistenti, qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, vada ricompresa in quella consentita applicando l'indice di edificabilità stabilito dal Piano; nel caso, invece, di volumetria senza titolo, ma non condonata, l'approvazione del presente Piano Particolareggiato non potrà per essa costituire sanatoria.

L'area oggetto dell'intervento in argomento, come risulta dagli atti trasmessi, non è assoggettata al vincolo di cui al decreto legislativo 42/2004.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano Particolareggiato è stato redatto in maniera corretta e che le varianti apportate sono ammissibili dal punto di vista urbanistico, si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione dello stesso, come modificato in seguito all'accoglimento delle opposizioni di cui sopra, questa Direzione è del

PARERE

che il Piano Particolareggiato in località Nocchienti, adottato dall'Amministrazione Comunale di Ariccia con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 16.12.2003 in variante al vigente P.R.G. sia meritevole di approvazione con le modifiche conseguenti all'accoglimento delle opposizioni come sopra decise.

F.to ISTRUTTORE
Arch. Vittorio PERGOLINI

F.to DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Francesco Paolo LORITO

F.to IL DIRETTORE
Arch. Paolo RAVALDINI