

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 13 dicembre 2022, n. 1186

Comune di Ariccia (Rm). Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 30.03.2011. Restituzione per la rielaborazione ai sensi dell'art. 8 comma 7 della Legge 1150/42.

Oggetto: Comune di Ariccia (Rm).

Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 30.03.2011.

Restituzione per la rielaborazione ai sensi dell'art. 8 comma 7 della Legge 1150/42.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

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

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

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

VISTA la legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 e successive modificazioni;

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

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

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

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

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio regionale del 12 novembre 2022, n. 33 con cui è stato sciolto il Consiglio regionale a seguito delle dimissioni del Presidente della Regione;

ATTESO che ai sensi dell'articolo 45, comma 6, dello Statuto regionale la Giunta dimissionaria resta in carica limitatamente all'ordinaria amministrazione, fino alla proclamazione del Presidente della Regione neoeletto;

PREMESSO che il Comune di Ariccia è provvisto di Piano Regolatore Generale, per la disciplina del proprio territorio, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1708 del 26.04.1977;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 30.03.2011 con la quale il Comune di Ariccia ha adottato la Variante in argomento;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate:

- n. 34 osservazioni alle quali l'Amministrazione comunale ha controdedotto con Deliberazione consiliare n. 84 del 22.12.2011;
- n. 2 osservazioni direttamente a questa Regione;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, e che tale Organo consultivo della Regione, con Voto n. 282 reso nella seduta del 25.05.2022, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante, ha espresso il parere "*che Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi del Comune di Ariccia, adottata con Deliberazione Consiliare n. 37 del 30/03/2011 ai sensi della L.R. 2 maggio 1980, n. 28 e s.m.i., sia restituita all'Amministrazione comunale per rielaborazione ai sensi dell'art. 8, comma 7 della L. 1150/1942.*

Per la variante rielaborata dovranno essere attualizzati i pareri acquisiti, laddove necessario, ed espletata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui al d.lgs. 152/2006.

Codesta Amministrazione comunale valuti altresì che, tra le possibili modalità di rielaborazione della Variante previste dalla LR 28/1980, sussiste anche quella indicata come “Attuazione immediata” dall’articolo 9 della medesima legge regionale”;

CHE con nota n. prot. 650994 del 01.07.2022 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Ariccia copia del suddetto voto n. 282 del 2022;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 282 del 25.05.2022 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

RITENUTO altresì necessaria la restituzione della variante all’amministrazione comunale, quale atto conclusivo del segmento regionale dell’iter procedimentale, perché la stessa possa provvedere alla sua rielaborazione;

RITENUTO che la presente deliberazione rientri tra gli atti di ordinaria amministrazione, in adempimento all’obbligo generale di conclusione del procedimento, di cui all’art. 2 della l. 241/1990, e in quanto l’art. 8, comma 7 della l. 1150/1942 prevede che *“Nel caso in cui il piano venga restituito per modifiche, integrazioni o rielaborazioni al Comune, quest’ultimo provvede ad adottare le proprie determinazioni nel termine di 180 giorni dalla restituzione”;*

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di restituire, per la rielaborazione ai sensi dell’art. 8 comma 7 della Legge 1150/42, la Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi adottata dal Comune di Ariccia (Rm) con Deliberazione Consiliare n. 37 del 30.03.2011 per i motivi e con le considerazioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 282 del 25.05.2022, che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



REGIONE LAZIO

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

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 282 del 25 maggio 2022

Relatore:

Geom. Gianluca Moretti

OGGETTO: Comune di Ariccia (RM)
Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi Deliberazione
Consiliare n. 37 del 30/03/2011
L.R. 2 maggio 1980, n. 28 e s.m.i.

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTO:

la nota prot. n. 25459 del 27/09/2013, recepita al protocollo regionale al n. 358531 del 30/09/2013, con cui il Comune di Ariccia ha inoltrato alla Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, gli atti relativi alla Variante in oggetto, adottata ai sensi dell'art. 3 e 4 della L.R. 28/80 e s.m.i., ai fini dell'istruttoria tecnica ai sensi della L. 1150/1942;

la nota prot. n. 544291 del 12/10/2015 con la quale la variante è stata avviata all'Area Tecnica per l'istruttoria tecnica, a seguito di integrazione documentale per mancanza del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. N. 2649/1999, richiesta al Comune di Ariccia il 04/11/2013 con nota prot. n. 358531 e acquisita al prot. n. 517908 del 29/09/2015 (Determinazione n. G11073 del 17/09 2015);

la nota n. 0099384 del 01/02/2022 con cui l'Area Tecnica ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio la Relazione istruttoria e la proposta di parere in merito alla Variante Urbanistica indicata in oggetto, ed il fascicolo per la prosecuzione del relativo iter;

che la Variante si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30/03/2011;
- atti di pubblicazione (avviso deposito all'Albo Pretorio);
- osservazioni in originale;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 22/12/2011 di controdeduzione alle osservazioni;
- attestazione comunale prot. n. 25136 del 24/09/2013 relativa alla presenza di zone gravate da usi civici nei nuclei edilizi 1 (Vallericcia) e 2 (Via Rufelli) ai sensi della L.R. n. 59/1995 e l'assenza di tali zone nei restanti nuclei;
- parere favorevole condizionato prot. n. 662719 del 28/11/2014, ai sensi dell'art. 7 della l.r. n. 59/1995, relativamente ai nuclei edilizi 1 (Vallericcia) e 2 (Rufelli), - Area Territorio Rurale, Credito e Calamità Naturali della Direzione regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca, e successiva Determinazione n. G04160 del 10/04/2015 di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e contestuale sdemanializzazione dei terreni del demanio collettivo;



- parere favorevole rilasciato con Determinazione dirigenziale n. G11073 del 17/09/2015, condizionato al rispetto di prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 – trasmesso dall'Area Difesa del Suolo e Bonifiche della Direzione regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative con nota prot. n. 507133 del 24/09/2015;
- note comunali n. 13080 del 06/05/2013 e n. 7424 del 19/03/2015, relative alla dichiarazione di autoesclusione dalla procedura di V.A.S., ai sensi della D.G.R. n. 169/2010.

Elenco elaborati tecnici:

N: Norme tecniche di attuazione;

R: Relazione tecnica

V1: Carta dell'inquadramento territoriale;

V2a: PRG vigente (1977) – Individuazione delle aree oggetto della Variante;

V2b: Variante PRG vigente (1977) – Nuclei di edilizia residenziale ex abusiva da recuperare;

V3: Carta della Variante in corrispondenza dei singoli nuclei (serie);

- Tabella 1 Variante speciale – Stato di fatto. Consistenza e dimensionamento;
- Tabella 2 Variante speciale – Dimensionamento ed esito;
 - a. Variante speciale – Nuclei di edilizia residenziale ex abusivi da recuperare (aerofoto);
 - a1. Variante speciale – Nuclei di edilizia residenziale ex abusivi da recuperare – Rete viaria e parcheggi pubblici;
 - b. Stralcio P.R.G. vigente (1977) – Individuazione delle aree oggetto della Variante;
 - c. Variante P.R.G. vigente (1977) Nuclei di edilizia residenziale ex abusiva da recuperare;
 - d. Stralcio P.R.G. vigente (stato di diritto aggiornato) – Individuazione delle aree oggetto della Variante;
 - e. Variante P.R.G. vigente (stato di diritto aggiornato) – Nuclei di edilizia residenziale ex abusiva da recuperare;

V4: Carta dei vincoli paesistico – ambientali;

- a. P.R.P.R. – Beni paesaggistici (stralcio) – Individuazione delle aree oggetto della Variante;
- b. P.T.P.R. – Beni paesaggistici (stralcio) – Variante speciale – Nuclei di edilizia residenziale ex abusiva da recuperare;

V5: Carta della pianificazione paesistica;

- a1. P.T.P.R. Sistemi e ambiti del paesaggio (stralcio) – Individuazione delle aree oggetto della Variante;
- a2. P.T.P.R. Sistemi e ambiti del paesaggio (stralcio) – Variante speciale – Nuclei di edilizia residenziale ex abusiva da recuperare;
- a3. P.T.P.R. – Osservazioni del Comune e dei privati – Individuazione delle aree oggetto della variante;
- b1. P.T.P. n. 9 Castelli Romani – E3 Classificazione delle aree ai fini della tutela (stralcio) Individuazione delle aree oggetto della variante;
- b2. P.T.P. n. 9 Castelli Romani – E3 Classificazione delle aree ai fini della tutela (stralcio) Variante speciale - Nuclei di edilizia residenziale ex abusiva da recuperare;

V6: Carta della strumentazione territoriale sovraordinata;

- a1 P.T.P.G. – Disegno programmatico di struttura (stralcio) Individuazione delle aree oggetto della Variante;
- a2 P.T.P.G. – Disegno programmatico di struttura (stralcio) Variante speciale - Nuclei di edilizia residenziale ex abusiva da recuperare;
- b1 P.T.P.G. – Rete ecologica provinciale (stralcio) Individuazione delle aree oggetto della Variante;
- b2 P.T.P.G. – Rete ecologica provinciale (stralcio) Variante speciale – Nuclei di edilizia residenziale ex abusiva da recuperare.



A seguito della pubblicazione della Variante sono pervenute n. 34 osservazioni alle quali l'A.C. ha controdedotto con D.C.C. n. 84 del 22/12/2011.

Sono inoltre pervenute l'osservazione a firma dei sig.ri Pasqualina Verrelli e Mansueto Battistelli, acquisita al protocollo regionale con il n. 234616 del 17/04/2014, e direttamente alla Regione l'integrazione dell'osservazione a firma del sig. Giovanni Serafini, acquisita al protocollo regionale con il n. 532990 del 06/10/2015.

Udito il Relatore Geom. Gianluca Moretti

PREMESSO CHE

Il Comune di Ariccia è dotato di un P.R.G. approvato con D.G.R. n. 1708 del 26/04/1977.

Con D.C.C. n. 37 del 30/03/2011 l'Amministrazione comunale ha adottato la Variante speciale per il recupero urbanistico di 12 nuclei abusivi, ai sensi della L.R. n. 28/80: Vallericcia (1), Via Rufelli (2), Via Perlatura (3), Nocchienti (4), Via delle Cese Ovest (5), Via delle Cese Est (6), Via Cipressetti Sud (7), Via Cipressetti Nord (8), Ginestreto (9), Nettunense (10), Montagnanello (11), Via delle Cese Nord (12).

In particolare, la suddetta deliberazione consiliare n. 37 del 30/03/2011 di adozione della Variante dà atto che:

- con D.C.C. n. 30 del 26/07/2010 è stato adottato e depositato il "Rilevamento delle costruzioni e dei nuclei edilizi abusivi ai sensi dell'art. 1, L.R. 28/80" e adottata la perimetrazione ai sensi dell'art. 2, co. 2, della medesima legge;
- con proprio atto n. 44 del 16/11/2010, il Consiglio comunale, relativamente alla suddetta perimetrazione, ha adottato le determinazioni in merito alle osservazioni pervenute.

Dagli atti ed elaborati di Variante si desumono i seguenti aspetti particolarmente significativi per la sua valutazione.

Gli obiettivi posti a base della Variante speciale, nel rispetto delle condizioni preliminari indicate dall'art. 4 della L.R. n. 28/80, sono preordinati al recupero di 12 nuclei di edilizia residenziale, attraverso:

- l'adeguata dotazione del verde e dei servizi pubblici necessari;
- il miglioramento e l'integrazione dell'accessibilità e della mobilità interna in rapporto al contesto territoriale;
- la conformazione dell'impianto insediativo e degli spazi pubblici;
- la qualificazione dei caratteri morfotipologici dell'edilizia.

Sulla base di tali obiettivi l'A.C. ha predisposto una serie di elaborati di natura prescrittiva e non prescrittiva, rappresentando i 12 nuclei in forma sintetica attraverso un perimetro, una zonizzazione e un numero di riferimento nell'elaborato VI "Carta dell'inquadramento territoriale" in scala 1:10.000. Detti nuclei risultano ulteriormente specificati nella tavola V3 "Carta della Variante in corrispondenza dei singoli nuclei (serie)" in scala 1:4000.

In particolare, per quanto riguarda il Sistema delle infrastrutture per la mobilità, l'elaborato, anche attraverso uno specifico schema sintetico-esplicativo di supporto, evidenzia la rete viaria articolata gerarchicamente che costituisce la struttura di riferimento per garantire l'accessibilità dei nuclei. Al riguardo, la Variante prevede la realizzazione di una nuova viabilità (secondaria di settore) a carattere strategico e che, attraversando il nucleo II (Montagnanello), crea un collegamento tra la Via Montagnano e Via Campoleone in corrispondenza del nuovo Ospedale dei Castelli romani.

ISTRUTTORIA TECNICA

Le aree costituenti i 12 nuclei in esame nel vigente strumento urbanistico sono classificate:



- Zone E1 – “Zone agricole di completamento”: nucleo 9
- Zone E2 – “Zone agricole normali”: nuclei 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12
- Zone E3 – “Zone agricole speciali”: nuclei 1, 2, 3, 5, 6, 9
- Zone F2 – “Servizi”: nucleo 8
- Zone RS – “Zone verdi di rispetto stradale”: nuclei 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

In particolare

- i nuclei 1 e 11 risultano inseriti in un territorio poco antropizzato e distanti dall'agglomerato urbano consolidato;
- il nucleo 2 è localizzato in adiacenza a una zona urbanizzata;
- i nuclei 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 12 sono localizzati a ridosso e nelle vicinanze di zone antropizzate e sottoposte a pianificazione attuativa adottata;
- il nucleo 9 è localizzato nelle vicinanze di una zona antropizzata, a ridosso di una pianificazione attuativa adottata;
- il nucleo 10 è localizzato in un territorio poco antropizzato e nelle vicinanze di “Servizi pubblici di livello urbano” in attuazione.

I nuclei edilizi risultano collegati dalla viabilità in quanto attraversati o lambiti dalla stessa.

Ai fini della tutela paesaggistica i nuclei che risultano interessati dai vincoli ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, sono:

- nuclei 1, 2, 3 e 8 interessati dai beni paesaggistici di cui all'art. 136, co. 1, lett. c) e d) del D.lgs. n. 42/2004 immobili ed aree di notevole interesse pubblico “Zona lungo le pendici dei Colli Albani” (D.M. 29/08/1959), disciplinate dall'art. 8 delle N.T.A. del P.T.P.R., e art. 142, co. 1, lett. m) zone di interesse archeologico, disciplinate dall'art. 42 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
- nucleo 11 interessato dalla fascia di rispetto del corso d'acqua di cui all'art. 142, co. 1, lett. c) del D.lgs. n. 42/2004, disciplinata dall'art. 36 delle N.T.A. del P.T.P.R. vigente, approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021.

RILEVATO, per quanto attiene ai vincoli derivanti dalla presenza di beni paesaggistici, che:

- le aree del nucleo 1, interessate dalle proposte di modifica al P.T.P. nn. 058009_P01a (accolta parzialmente) e 058009_P01b (respinta), presentate dall'A.C. ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/98, approvate con D.C.R. n. 41 del 31/07/2007 e recepite nel P.T.P.R. vigente, sono classificate nel P.T.P.R. a “Paesaggio naturale agrario” e “Paesaggio degli insediamenti urbani”, disciplinate rispettivamente dagli artt. 23 e 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
- le aree del nucleo 2, parzialmente interessate dalla proposta di modifica al P.T.P. n. 058009_P01b (respinta), presentata dall'A.C. ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/98, approvata con D.C.R. n. 41 del 31/07/2007 e recepita nel P.T.P.R. vigente, sono classificate nel P.T.P.R. a “Paesaggio naturale agrario”, “Paesaggio agrario di continuità”, “Paesaggio degli insediamenti urbani” e “Aree di visuale”, disciplinate rispettivamente dagli artt. 23, 24, 28 e 50 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
- le aree del nucleo 3 sono classificate a “Paesaggio agrario di continuità” e “Paesaggio degli insediamenti urbani”, disciplinate rispettivamente dagli artt. 27 e 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
- le aree del nucleo 8 sono classificate a “Paesaggio agrario di valore” e “Aree di visuale”, disciplinate rispettivamente dagli artt. 26 e 50 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
- le aree del nucleo 11 risultano prevalentemente interessate dalla proposta di modifica al P.T.P. n. 058009_P04 (accolta), presentata dall'A.C. ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/98, approvata con D.C.R. n. 41 del 31/07/2007 e recepita nel P.T.P.R. vigente.

Quanto alla pianificazione sovraordinata si rappresenta quanto segue:

- Schema di Piano Territoriale Regionale Generale (P.T.R.G.), adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2581 del 19/2/2000: rientrano tra gli obiettivi generali e specifici: promuovere la diffusione di attività e di servizi nei tessuti urbani, la valorizzazione delle specificità morfologiche, il recupero del degrado urbano e delle periferie, migliorare la qualità edilizia diffusa, migliorare



l'utilizzazione del patrimonio abitativo, attraverso: programmi di riqualificazione urbana, programmi integrati e di recupero urbano, rafforzamento/integrazione dei servizi locali nelle aree di insediamento diffuso;

- Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 1 del 18/01/2010: con riferimento al "Sistema Insediativo Morfologico" A6, di cui fa parte il Comune, obiettivo del Piano è il riordino e la qualificazione delle costruzioni insediative provinciali, urbane e territoriali (art. 39 delle N.T.A. del P.T.P.G.).

I nuclei 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 12 ricadono nell'"Ambito di diffusione insediativa in cui riordinare l'insediamento secondo la regola della viabilità poderale reticolare", mentre il nucleo 11 è compreso tra le "Costruzioni territoriali con la regola del crinale principale". Direttiva del Piano è quella di bloccare la formazione di nuovi ambiti di diffusione insediativi e contenere l'ulteriore espansione di tali ambiti, promuovendone il completamento coerentemente con le regole morfologiche e tipologiche riconoscibili che li hanno generati (artt. 50 e 51 delle N.T.A. del P.T.P.G.).

I nuclei 4 e 9 rientrano anche nell'ambito del "Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti", all'interno del quale i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa (art. 42 delle NTA).

Il nucleo 10 è compreso nel "Sistema della mobilità – Rete viaria: Rete di 1° livello metropolitano" (Nettunense) (art. 84 delle N.T.A. del P.T.P.G.); al riguardo, il Piano prevede che la realizzazione della rete avvenga prevalentemente tramite adeguamento o completamento della viabilità esistente (art. 85 delle N.T.A. del P.T.P.G.);

- Piani di gestione: le aree dei nuclei edilizi non risultano interessate da S.I.C./Z.P.S.

Per ciascuno dei 12 nuclei l'A.C. ha individuato gli obiettivi di riqualificazione, l'estensione, la consistenza edilizia, la capacità insediativa, la dotazione a standard e la relativa viabilità, ed ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso piani di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata, estesi all'intera superficie dei nuclei stessi.

I nuclei edilizi abusivi occupano una superficie territoriale complessiva (S.T.) di mq 765.965 classificati come Zone I: "Nuclei di edilizia residenziale ex abusiva da recuperare" e disciplinati con una specifica normativa.

La volumetria esistente è pari a mc 499.836 (di cui mc 482.728 residenziale e mc 17.108 non residenziale) mentre la S.U.L. è pari a mq 166.612.

La volumetria di progetto, determinata sulla base dell'indice di edificabilità territoriale di 0,1 mq/mq e l'indice di edificabilità fondiario di 0,30 mc/mq, è pari a mc 69.681, così suddivisa:

- mc 5.491 (S.U.L. mq 1.829) imputabile alla quota di completamento dei lotti parzialmente edificati;
- mc 64.190 (S.U.L. mq 23.226) imputabile alla quota di nuova edificazione dei lotti liberi.

Le aree destinate a standard urbanistici, per le quali è prevista la cessione gratuita, complessivamente pari a mq 54.758 (mq 42.482+12.276), risultano determinate sulla base del numero degli abitanti teorici insediati (n. 1.931) e quelli insediabili (n. 558), generati rispettivamente su base 250 mc/ab e 125 mc/mq e la dotazione 22mq/ab, di cui al D.M. n. 1444/1968.

Dalla relazione tecnica della Variante si ricavano i seguenti dati:

N.	Nucleo	Sup. terr. mq	Zone di PRG ^I (DGR n. 1708/1977)	Abitanti insedia ti	Abitanti teorici insediati (Volumetria res. realizzata/250 mc/ab)	Standard di progetto (22 mq/ab) su ab. teorici insediati	Abitanti insediabili (Volumetria realizzabili/125 mc/ab)	Standard di progetto (22 mq/ab) su ab. insediabili
I	Vallericcia	120.382	E3-RS	142	198	4.356	99	2.178

N.	Nucleo	Sup. terr. mq	Zone di PRG ^I (DGR n. 1708/1977)	Abitanti insediati	Abitanti teorici insediati (Volumetria res. realizzata/250 mc/ab)	Standard di progetto (22 mq/ab) su ab. teorici insediati	Abitanti insediabili (Volumetria realizzabile/125 mc/ab)	Standard di progetto (22 mq/ab) su ab. insediabili
2	Via Rufelli	62.986	E3-RS	151	212	4.664	50	1.100
3	Via Perlatura	30.916	E2-E3-RS	59	83	1.826	24	528
4	Nocchienti	71.834	E2-RS	222	222	4.884	46	1.012
5	Via delle Cese Ovest	40.655	E3-RS	99	119	2.618	41	902
6	Via delle Cese Est	17.705	E3-RS	31	50	1.100	13	286
7	Via Cipressetti Sud	42.526	E2-RS	82	115	2.530	26	572
8	Via Cipressetti Nord	52.088	E2-F2-RS	118	118	2.596	32	704
9	Ginestreto	93.439	E1-E2-E3-RS	166	207	4.554	66	1.452
10	Nettunense	89.226	E2-RS	226	283	6.226	61	1.342
11	Montagnanello	69.782	E2-RS	221	177	3.894	43	946
12	Via delle Cese Nord	74.426	E2-RS	122	147	3.234	57	1.254
TOTALE		765.965		1.639	1.931	42.482	558	12.276

^IE1 – Zone agricole di completamento - E2 – Zone agricole normali - E3 – Zone agricole speciali - F2 – Servizi - RS – Zone verdi di rispetto stradale

RITENUTO CHE

Gli obiettivi posti a base della Variante, con particolare riferimento all'esigenza di sopperire alla pregressa carenza di aree a servizi, giustificano l'inclusione delle aree ancora inedificate e/o parzialmente edificate.

Tuttavia, le scelte operate dall'A.C. per la formazione della Variante al fine del raggiungimento dei suddetti obiettivi, non risultano del tutto coerenti con la normativa vigente e con la specifica disciplina contenuta negli strumenti di pianificazione urbanistici e paesaggistici.

È infatti emersa una evidente difformità tra le proposte progettuali, in particolare con riferimento ai nuclei edilizi 1 (Vallericcia) e 2 (Via Rufelli), e i vincoli paesaggistici di cui al D.lgs. n. 42/2004, ostativi alla realizzazione degli interventi proposti, tenuto conto che la compatibilità con i vincoli di varia natura esistenti nel territorio costituisce uno dei presupposti fondamentali ai fini dell'adozione della Variante speciale, come previsto dall'art. 4, co. 1, lett. c) della L.R. n. 28/1980.

Con riferimento alla volumetria esistente, ai fini della determinazione delle aree destinate a standard urbanistici, l'A.C. ha assunto come parametro di riferimento il rapporto 250 mc/ab, eccessivamente superiore rispetto a quello previsto dal D.M. n. 1444/1968 (80/100mc/ab), nonostante sia stata assicurata per ogni abitante insediato e da insediare la dotazione di 22mq/ab per verde, servizi e parcheggi, superiore a quella fissata dallo stesso decreto ministeriale (18mq/ab) Tale impostazione si discosta inoltre dalle previsioni del vigente P.R.G., secondo il quale “per l’attuazione dei comprensori e delle lottizzazioni (...) il calcolo del numero degli abitanti (...) deve operarsi sulla base di un’attribuzione di 90mc. di cubatura media...” (art. 10 delle N.T.A. di P.R.G.).



Inoltre, secondo il P.T.P.G., ai fini del dimensionamento dei P.U.C.G., “I Comuni calcolano il carico urbanistico per le aree urbane esistenti e già consolidate con valori non superiori a 140 mc/ab e si attengono, per le nuove previsioni urbanistiche, al parametro di 100 mc/ab (80+20)” (art. 55 delle N.T.A. del P.T.P.G.).

Quanto alle destinazioni non residenziali esistenti (mc 17.108), complessivamente pari al 24,55% della nuova cubatura residenziale (mc 69.681), si rileva che le stesse risultano in misura percentuale superiore rispetto a quella stabilita dall’art. 6, co. 6, lett. b) della L.R. n. 28/80 (20%).

Non risulta altresì specificato il fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale vigente, ai sensi dell’art. 6, co. 6, lett. e) della l.r. n. 28/80, nel quale deve essere compresa la nuova volumetria.

Sulla base dei suddetti rilievi, sono pertanto necessarie le seguenti modifiche non apportabili d’ufficio ai sensi dell’art. 3 della legge n. 765/1967, che necessitano pertanto di una rielaborazione della variante da parte dell’Amministrazione Comunale, che tenga conto delle seguenti prescrizioni:

- 1) stralciare le aree fondiarie private e quelle destinate a spazi pubblici di cui al D.M. n. 1444/1968 del nucleo I (Vallericcia), classificate nel P.T.P.R. a “Paesaggio naturale agrario” che all’art. 23 delle N.T.A. vieta la realizzazione degli interventi proposti; occorre altresì reperire nuove aree destinate a spazi pubblici secondo quanto previsto al successivo punto 4);
- 2) stralciare il nucleo 2 (Via Rufelli) in quanto gli interventi proposti risultano difformi dalle prescrizioni di tutela previste dalle N.T.A. del P.T.P.R. vigente. Al riguardo, si richiama inoltre la “Relazione tecnica” di progetto (Elaborato R) la quale precisa che <<la cogenza dei paesaggi “naturale agrario” e “agrario di continuità” nelle poche aree libere, rende di fatto particolarmente difficile l’attuazione degli obiettivi di recupero urbanistico (...) l’individuazione nei pochi lotti liberi residui, di vincoli di inedificabilità, confligge nei fatti con gli stessi obiettivi di recupero urbanistico perseguiti dalla L.R. 28/80 e consentiti dalla stessa L.R. 24/98>>;
- 3) reperire per i nuclei edilizi 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 nuove aree da destinare a spazi pubblici di cui al DM n. 1444/1968, nel rispetto della disciplina di tutela paesaggistica vigente e secondo criteri di accessibilità e raggio di influenza;
- 4) conformare la Variante alle disposizioni di cui all’art. 6, co. 6, lett. b) ed e) della L.R. n. 28/80;
- 5) limitatamente ai rilievi di cui ai punti precedenti è necessaria una rielaborazione della Variante proposta ed alla sua riadozione e pubblicazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Resta inteso che nelle successive fasi procedurali l’eventuale accoglimento delle osservazioni da parte del Comune dovrà essere coerente con quanto indicato nelle suddette modifiche. In fase di rielaborazione della Variante l’A.C. dovrà tenere conto, inoltre, delle prescrizioni contenute nei pareri espressi e richiamati nel presente parere. Al riguardo, in considerazione delle prescrizioni impartite con il parere ex art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, rilasciato con Determinazione dirigenziale n. GI 1073 del 17/09/2015, secondo il quale nel nucleo 3 non potranno essere realizzate nuove opere e nel nucleo II non è consentito l’ulteriore consumo di suolo, è demandata all’A.C. la valutazione circa l’eventuale riclassificazione delle aree ai soli fini del soddisfacimento degli standard urbanistici.

RITENUTO inoltre opportuno:

- quanto ai nuclei 3 e 8, nelle aree interessate dal vincolo dichiarativo di cui al D.M. 29/08/1959, sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con le prescrizioni di tutela previste dalle N.T.A. del P.T.P.R.;
- quanto al nucleo II, le aree ricadenti nella fascia di rispetto del corso d’acqua pubblica, non interessate dalla proposta di modifica al P.T.P. n. 058009_P04 ai sensi dell’art. 23 della L.R. n. 24/98, ovvero le aree per le quali la stessa risulta respinta, sono disciplinate dall’art. 36 delle N.T.A. del P.T.P.R. vigente.

In merito alle N.T.A. il Comune valuti l’opportunità di tenere conto delle indicazioni di seguito fornite, in fase di rimodulazione ed adeguamento delle NTA alla variante rielaborata:



- all'art. 1, comma 2, stralciare dalla parola "così" a "16.11.2010";
- all'art. 2, stralciare il comma 4, dalla parola "Agli" alla parola "Controdeduzioni";
- all'art. 3, aggiungere "Le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia contenute nel Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Conferenza Unificata ai sensi dell'art. 4, co. 1 sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e recepito dalla Regione Lazio con DGR n. 243 del 19 maggio 2017, trovano diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. Il recepimento delle definizioni uniformi non deve comportare la modifica delle vigenti previsioni dimensionali di Piano, così come previsto dall'art. 2, co. 4 dell'Intesa sottoscritta tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo. Si richiama in particolare l'attenzione dell'Amministrazione comunale alle specificazioni e chiarimenti forniti dalla Regione nell'allegato C alla citata DGR 243/2017";
- all'art. 4, comma 5, stralciare l'ultimo capoverso, dalla parola "Per" alle parole "comma 6)";
- all'art. 4, al comma 6:
 - dopo le parole "I piani di recupero urbanistico dovranno, altresì, garantire" aggiungere "nel rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,20mq/mq, come prescritto dall'art. 6, co. 6 della L.R. n. 28/80,";
 - stralciare i capoversi da"- per le aree non edificate" a "valore minimo di 0,2 mq/mq";
 - al quinto punto, dopo le parole "ai fini del computo della popolazione" aggiungere le parole "insediata e quella";
- al comma 11: sostituire il numero "49" con "48";
- al comma 14, stralciare per intero il comma;
- aggiungere all'art. 4, con il n. 14, il comma: "Tutti gli interventi dovranno comunque risultare compatibili con le norme di tutela previste dal P.T.P.R. e rispettare le disposizioni del Codice della Strada (D.lgs. n. 285/92) e del relativo Regolamento di attuazione";
- all'art. 5, comma 1, sostituire le parole "delle presenti norme" con "del presente Piano"; dopo le parole "al precedente art. 3" sostituire la parola "integrano" con la parola "specificano"; stralciare le parole "sostituendo i commi 1, 2, 7 e 8";
- aggiungere con il n. 6 l'articolo "Aree di demanio e private gravate da usi civici" secondo la formulazione proposta dalla Direzione regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca nel parere prot. n. 662719 del 28.11.2014, rilasciato ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/1995.

Fatti salvi gli aspetti oggetto delle prescrizioni e modifiche di cui sopra, relativamente alle osservazioni pervenute, controdedotte dal Comune con D.C.C. n. 84 del 22/12/2011, si ritiene che le stesse possano essere decise nel seguente modo:

- accogliere, in conformità con le controdeduzioni comunali, le osservazioni a firma di: 5) Paolo Recchiuti soc. Recchiuti Costruzioni s.r.l., 7) sig.ra Marisa De Carolis, 19) sig. Luca De Angelis, 22) Ilde lafrate, 25) Ines lafrate, 28) sig. Franco Ricci ed altri, 29) sig. Nicola lafrate, 32) sig.ri Doriana Pediconi e Franco Trivelloni 33) sig. Massimiliano Gori;
- respingere, in parziale conformità con le controdeduzioni comunali, le osservazioni: 8) sig.ra Lidia Cucchi, 9) sig. Fabrizio Segretti, in quanto trattasi di aree non edificate esterne ai nuclei già dotati di aree a standard e riguardanti il nucleo 11 nel quale il parere ex art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, rilasciato con Determinazione dirigenziale n. G11073 del 17/09/2015, prescrive che non sia consumato ulteriore suolo;



- respingere, in conformità con le controdeduzioni comunali, le osservazioni a firma di: 1) sig. Enzo Venturini soc. Domus Pompei s.n.c.; 2) sig. Alberto Nobili, 3) sig. Adriano Previtali, 4) sig.ra Ida Bongiani, 10) sig. Gianpietro Vitelli, 12) consigliere sig. Enrico Indiatì ed altri, 13) sig.ra Anna Capri, 14) sig. Maurizio Aspri, 15) sig. Mauro Cavaterra, 16) sig. Archimede Salustri, 17) sig.ra Angela Del Grande, 18) Debora Antonucci ed altri, 20) sig.ra Amalia Rossi, 21) sig.ra Roberta Di Soccio, 24) sig.ra Manuela Rossi ed altri, 26) sig.ra Simonetta Andreucci e sig. Alberto Raciti, 27) sig. Giovanni Serafini, 30) sig. Alessandro Crestini, 31) Maurizio Aspri, 34) sig.re Giulia e Cinzia Valentini in quanto in contrasto con le norme di Piano, trattasi di aree non edificate esterne ai nuclei già dotati di aree a standard, trattasi di richieste di nuovi nuclei, trattasi di aree adiacenti ai nuclei parzialmente libere, non pertinenti al procedimento e alla fase in esame, trattasi di aree esterne ai nuclei, privi dei requisiti di urbanità e non coerenti con la struttura morfologico-funzionale dei nuclei interessati;
- respingere, in difformità dalle controdeduzioni comunali, le osservazioni: 6) sig.ri Angelo Isopo e Lucia Piccolino, 11) sig.ra Ornella Isopo, in quanto riguardanti il nucleo 11 nel quale il parere ex art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, rilasciato con Determinazione dirigenziale n. G11073 del 17/09/2015, prescrive che non sia consumato ulteriore suolo; 23) sig. Paolo Cianfanelli, in quanto riguarda il nucleo 2 per il quale è previsto lo stralcio.

L'A.C. dovrà altresì provvedere a controdedurre all'osservazione a firma dei sig.ri Pasqualina Verrelli e Mansueto Battistelli e all'osservazione integrata a firma di Giovanni Serafini pervenuta direttamente alla Regione.

RILEVATO CHE:

- l'approvazione di una nuova disciplina urbanistico/edilizia non ha comunque efficacia sanante di opere edilizie già realizzate;
- le eventuali sanatorie di tipo edilizio intervenute o in corso di definizione non costituiscono diritto alla modifica della destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento abusivo;
- i piani urbanistici attuativi relativi ai nuclei interessati anche parzialmente da vincoli paesaggistici di cui all'art. 134 del D.lgs. n. 42/2004, sono subordinati al preventivo parere paesaggistico ai sensi dell'art. 11, co. 2 delle N.T.A. del P.T.P.R., fermo restando l'obbligo di sottoporre ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004 i singoli interventi previsti nei piani approvati.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Vista la proposta di Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi del Comune di Ariccia, adottata con la Deliberazione Consiliare n. 37 del 30/03/2011 ai sensi della L.R. 2 maggio 1980, n. 28 e s.m.i., tenuto conto della procedura di adozione della variante, delle dichiarazioni dell'Amministrazione comunale espresse dall'Assessore all'Urbanistica intervenuto alla seduta, delle considerazioni e valutazioni emerse nel corso della discussione in seno al Comitato, data la necessità di prescrivere modifiche per adeguare la variante alle norme di legge richiamate e di rivedere i parametri ed effettuare il ricalcolo per la determinazione delle aree da destinare a spazi pubblici di cui al DM 1444/1968,

esprime il seguente



PARERE

Che la Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi del Comune di Ariccia, adottata con Deliberazione Consiliare n. 37 del 30/03/2011 ai sensi della L.R. 2 maggio 1980, n. 28 e s.m.i., sia restituita all'Amministrazione comunale per rielaborazione ai sensi dell'art. 8, comma 7 della L. 1150/1942.

Per la variante rielaborata dovranno essere aggiornati i pareri acquisiti, laddove necessario, ed espletata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui al d.lgs. 152/2006.

Codesta Amministrazione comunale valuti altresì che, tra le possibili modalità di rielaborazione della Variante previste dalla LR 28/1980, sussiste anche quella indicata come "Attuazione immediata" dall'articolo 9 della medesima legge regionale.

Il Segretario del C.R.p.T.

(Maria Paola Farina)

Firmato digitalmente

Il Presidente del C.R.p.T.

(Manuela Manetti)

Firmato digitalmente