

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n.250/1 dell'11 maggio 2017

Relatore
Ing. Leandro Cigarini

OGGETTO: Comune di ARDEA (RM).

DCS n°14 del 28/08/1997.

Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, ai sensi della L.R.28/80, nelle località
Valle Caia, Villaggio Ardeatino, Madonnina, Castagnetta, Castagnola, Banditella di Sotto,
Acqua Ferrata.

Approvazione regionale ai sensi dell'art.10 L.1150/42.

IL COMITATO

Vista la nota n.10404 del 08/03/2005, pervenuta in data 11/03/2005 ed assunta al protocollo con il n.37713, con la quale il Comune di Ardea ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla Variante Speciale in oggetto;

vista la richiesta al Comune d'integrazione, n.37713 del 22/04/2005;

vista la nota di risposta del Comune, n.4024 del 30/12/2005, pervenuta con prot. n.13003 del 25/01/2006;

visto il sollecito al Comune a provvedere alla integrazione, n.4715 del 10/01/2007;

vista la nota di risposta del Comune, n.58 del 24/01/2007, pervenuta con prot. n.19298 del 01/02/2007;

vista la successiva analoga nota di risposta del Comune, n.16795 del 08/04/2011, pervenuta con prot. n.467268 del 19/04/2011;

vista la integrazione del Comune nota n.25527 del 21/06/2013, pervenuta con prot. n.237381 del 24/06/2013;

visto il rinnovato sollecito della Regione a provvedere alla definitiva integrazione, con nota n.237381 del 10/09/2013;

viste le successive ulteriori integrazioni del Comune:

nota n.36265 del 13/09/2013, pervenuta con prot. n.348400 del 23/09/2013;

nota n.36678 del 17/09/2013, pervenuta con prot. n.344143 del 18/09/2013;

nota n.38516 del 27/09/2013, pervenuta con prot. n.361202 del 01/10/2013;

nota n.42438 del 21/10/2013, pervenuta con prot. n.43535 del 22/10/2013;

Vista la nota dell'ufficio di staff tecnico-amministrativo n.435335 del 04/11/2013, pervenuta con prot. n.69309 in pari data, con la quale viene trasmessa la documentazione inerente la variante per il seguito di competenza.

Vista la verifica effettuata dal Comune di Ardea sulla situazione attuale della edificazione nei sette nuclei, i cui risultati sono stati sintetizzati nella nota n.64832 del 22/11/2016, che consente di attualizzare la situazione che all'atto della adozione aveva costituito il compendio di base ei dati posti alla base delle perimetrazioni e delle varianti speciali.



Esaminati gli atti e sentito il Relatore nelle sedute del Comitato del 01/06/2017 e del 08/06/2017, giusto verbali rispettivamente n.249 e 250/I.

PREMESSO

Il Comune di Ardea è dotato di PRG approvato con DGR n.5192 del 01/08/1984.

Con DCC n.77 del 23/11/1983 ha approvato la perimetrazione di sette nuclei ai sensi dell'art.2 delle LR 28/80, nominati, in base alla loro localizzazione, Valle Caia, Villaggio Ardeatino, Madonnina, Castagnetta, Castagnola, Banditella di Sotto, Acqua Ferrata.

A seguito di aggiornamento delle verifiche poste alla base delle perimetrazioni, con Decreto del Commissario Straordinario, DCS n.14 del 28/08/1997, è stata adottata ai sensi e con gli effetti dell'art.9 della L.R. n.28/80 la Variante Speciale relativa ai suddetti sette nuclei già perimetrati.

Avverso la suddetta adozione sono pervenute 128 (erroneamente indicate in 129) osservazioni, entro le ore 12 del 07/11/1997, che il Comune ha provveduto a controdedurre, come risulta dalla DCS n.25 del 11/11/1997, risultando in parte accoglibili.

La pubblicazione della delibera di adozione, avvenuta sul F.A.L. del 09/09/1997, è stata ritenuta formalmente viziata da un errore materiale e pertanto il Comune ha ritenuto di dover procedere ad una nuova pubblicazione a seguito della quale sono pervenute 102 (erroneamente indicate in 104) osservazioni, entro le ore 12 del 25/04/1998, nelle quali sono state incluse quelle pervenute fuori termine rispetto alla prima pubblicazione, che il Comune ha provveduto a controdedurre come risulta dalla DCC n.34 del 26/11/2004, risultando succintamente e collettivamente non accoglibili, in quanto ritenute non migliorative, fatte salve le determinazioni già assunte con precedente DCS 25/97 relative alle osservazioni già presentate durante la prima pubblicazione e semplicemente reiterate durante la seconda.

Nel marzo del 1995 il Comune di Ardea ha adottato una variante generale al PRG che è stata successivamente annullata e che pertanto attualmente non esplica alcuna efficacia urbanistica, ancorché relativa all'intero territorio comunale e quindi anche agli ambiti oggetto della variante speciale in esame.

La documentazione relativa al progetto di variante di che trattasi risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

DCS n.14 del 28/08/1997 di adozione della variante speciale e i relativi atti ed attestazioni di pubblicazione; DCC n.25 del 11/11/1997 di controdeduzione alle osservazioni presentate in base alla prima pubblicazione; DCS n.34 del 26/11/2004 di controdeduzione alle osservazioni presentate in base alla seconda pubblicazione; copia delle osservazioni con relativo registro;

Elaborati grafici DCS 14 28/08/1997:

Tavole a carattere generale riferite a tutti i nuclei:

- Tav.13a PRG vigente con inserimento dei nuclei abusivi
- Tav.13b PRG vigente con inserimento dei nuclei abusivi
- Tav.5.1 Vincoli ex legge 431/85
- Tav.5.2 Classificazione dei beni ambientali di cui al PTP
- Tav.3 Fattibilità geologica DM 21/01/1981
- Tav.8 Regime proprietari con usi civici.

Tavole a carattere specifico per ognuno dei sette nuclei:

- Tav.1 Estratto di PRG
- Tav.2.a Stato di fatto su base catastale
- Tav.2.b Stato di fatto su base aerofotogrammetrica
- Tav.3 Zonizzazione su base catastale
- Tav.4 Rete viaria, spazi pubblici e perimetri dei compatti edificatori
- Tav.5 Reti idriche, fognarie e di pubblica illuminazione



- | | |
|--------|---|
| Elab.7 | Relazione Tecnica e Norme tecniche di Attuazione |
| Elab.8 | Relazione finanziaria, tempi di attuazione e convenzione tipo |

Sono inoltre presenti tre elaborati di carattere generale, che non vengono menzionati nella delibera di adozione ma che risultano essere allegati alla stessa ed oggetto della medesima pubblicazione, sono quindi parte integrante degli elaborati in approvazione, costituendo, in particolare le relazioni, il quadro di riferimento per le valutazioni tecniche:

- | | |
|--------|--|
| Tav.6 | Profili e tipi edilizi (non riportata in elenco di cui alla DCS di adozione) |
| Tav. - | Relazione Tecnica – il territorio – i vincoli |
| Tav. - | Relazione e norme tecniche – la variante speciale |

Pareri e attestazioni

Vas

La variante non è stata sottoposta alla valutazione ambientale strategica ai sensi del DLgs 152/06 in virtù dei motivi di esclusione specificati nella DGR 169/2010, e in tal senso il Comune ha inoltrato specifica comunicazione alla autorità competente in materia ambientale con nota n.36265 del 13/09/2013 pervenuta per conoscenza con prot. n.348400 del 23/09/2013.

Usi Civici

La variante adottata per i nuclei Valle Caia, Villaggio Ardeatino, Madonnina, Castagnetta, Castagnola, Banditella di Sotto rispettivamente numerati da 1 a 6 riguarda terreni che non risultano gravati da vincoli derivanti dalla presenza di usi civici.

La variante adottata per il nucleo n.7 Acqua Ferrata riguarda terreni privati gravati da uso civico, prevalentemente per il pascolo, come indicato nelle attestazioni comunali n.36780 del 18/09/2013, n.41089 del 14/10/2013 e precedente attestazione del Commissario Straordinario del 05/11/1997 redatta sulla base della originaria verifica sul territorio comunale (perizia avv. Ugo Petronio n.33644 del 04/11/1997) e della sentenza della Corte della Cassazione n.297 del 20/01/1989.

Il comune già con Delibera del Commissario straordinario n.12 del 12/08/1997 aveva provveduto ad attivare la richiesta di parere presso gli organi regionali competenti ai sensi dell'art.2 della LR 1/86.

Pertanto, l'Assessorato per lo Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha espresso parere favorevole condizionato, in merito alla presenza dei gravami sul nucleo n.7 Acqua Ferrata, ai sensi dell'art.7 della L.R. n.59/95, con la nota del competente ufficio regionale n.9375 del 27/11/1997, pervenuta con prot. n.1907 del 09/12/1997.

Con DCC n.17 del 04/04/2013 il comune aggiorna ed approvata, ai sensi dell'art.3 della LR 1/86 e s.m.i., la "analisi territoriale", degli usi civi riguardante i terreni soggetti al competente vincolo, a conferma della natura del vincolo, che era già stato anticipato dal Commissario straordinario.

Geomorfologia e vegetazione

In merito agli aspetti geomorfologici e vegetazionali la Variante ha ottenuto, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/01 e della D.G.R. n.2649/99 e D.G.R. n.955/02, il parere in parte favorevole condizionato ed in parte contrario, reso in conferenza dei servizi, con la nota dell'Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali Prot. n.417118 del 27/09/2011.

Igiene sanitaria

È stato ottenuto il parere igienico sanitario, ai sensi dell'art.20/f della Legge n.833/78, della competente ASL nell'esercizio della sua attività di prevenzione, con nota n.23181/16 del 19/04/2016.

Osservazioni

Con note n.38734 e n.38735 del 01/10/2013 vengono certificate dal Comune alcune precisazioni ai contenuti delle delibere relative all'esame delle osservazioni, rettificando in fine il numero delle osservazioni pervenute durante la prima pubblicazione, da 129 a 128, controdedotte e variamente trattate nella DCS 11/11/1997 n.25, e da 104 a 102 le osservazioni pervenute durante la seconda pubblicazione, controdedotte e ritenute non accoglibili, salvo conferma di diversa determinazione per alcune di esse, le quali risultavano reiterazione delle osservazioni già inoltrate, come indicato nella DCC 26/11/2004 n.34.

CONSIDERATO

Il Comune di Ardea è dotato di P.R.G. approvato con DGR n.5192 del 01/08/1984.

Con DCC n.77 del 23/11/1983 il Comune ha perimetrato ai sensi dell'art.I della LR 28/80 i nuclei abusivi costituitisi nell'intero territorio comunale.

Il Comune con DCS n.14 del 28/08/1997, ha adottato ai sensi della LR 28/80, aggiornata all'epoca con LR n.58 del 17/12/1996, la Variante Speciale relativa ai Piani di Recupero dei Nuclei Abusivi corrispondenti a sette distinte località, sorti in contrasto con le previsioni di PRG e secondo le indicazioni di cui alle precedenti perimetrazioni.

Le sette zone sono così rispettivamente oggetto di altrettanti piani di recupero, con le procedure previste nell'art.9 dalla LR 28/80, che comportano la successiva attuazione per interventi diretti.

Aspetti urbanistici generali – rapporto tra variante speciale e PRG vigente

Il recupero riguarda diverse porzioni del territorio che nel vigente PRG è urbanisticamente classificato come agricolo, in località più o meno limitrofe e collegate al contesto urbano consolidato.

La variante speciale si rapporta con un Piano Regolatore che nasce nel negli anni 1978/79, adottato con DCC n.2 del 06/08/1979 con l'obiettivo di razionalizzare il territorio fortemente compromesso dalla scoordinata attuazione del previgente programma di fabbricazione.

Con DCC n.77 del 28/11/1983 il Comune aveva già ottemperato all'obbligo di provvedere, ai sensi degli artt.I e 2 della LR 28/80, alla perimetrazione di costruzioni sorte in difformità dalla previsioni urbanistiche, aggregabili in comprensori omogenei, al fine di consentire la definizione delle sanatorie ed il completamento dei servizi eventualmente necessari.

Le consistenza delle costruzioni realizzate al di fuori delle previsioni di PRG è stata valutata nel 1994 in 860.047 mc, accorpata e perimetrata nei 7 nuclei oggetto della variante speciale in esame.

Il dimensionamento del PRG vigente non contiene, la consistenza delle costruzioni sparse in zona agricola, più o meno aggregate, sorte in gran parte abusivamente in tempi successivi.

Il progetto di variante speciale ha valutato il rapporto tra lo stato di attuazione del PRG e la variante che comporta l'aumento degli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico vigente, in modo da evidenziare l'entità dell'alterazione del dimensionamento e la validità dei conseguenti provvedimenti compensativi previsti nella variante stessa, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.6 della LR 28/80.

Il superamento del dimensionamento decennale programmato comporta la necessità di provvedere alla dotazione dei relativi servizi pubblici ad integrazione di quelli già previsti, e conseguentemente la variante speciale assolve alla prevalente funzione di reperimento di aree pubbliche, consentendo contestualmente un limitato completamento residenziale.

Nel 1984 la popolazione era pari a circa 12.000 residenti ed il PRG, a saturazione decennale, avrebbe consentito la realizzazione di circa 7.698.480 mc totali, suddivisi nel centro storico e nei restanti

tredici comprensori in cui veniva suddiviso il territorio comunale.

Nel 1994, anno in cui la popolazione aveva già raggiunto circa 19.000 abitanti, la cubatura esistente ammontava a 6.832.498 mc.

(Le tabelle e i dati in esse contenuti sono riportate a scopo descrittivo del progetto a cui si rimanda per qualunque valenza prescrittiva).

Sinteticamente le analisi effettuate per rilevamento diretto nel 1994 e descritte in progetto, descrivevano il seguente sviluppo del territorio:

Zone di PRG (comprensori)	Mc esistenti (rilevamento diretto)	Mc da costruire (indici PRG x superfici di comprensorio)	Mc totali
A - Centro storico e aree limitrofe	320.000	0	320.000
B - Banditella alta	88.208	55.952	144.160
C/D - Nuova Florida	1.143.201	346.510	1.489.711
E - Marsicola	832.129	80.127	912.256
F - Zamboni	175.166	36.640	211.806
G - Lido Lollia	500.057	7.455	507.512
H - Tor San Lorenzo	422.422	110.396	532.818
I - Nuova California	1.129.109	131.250	1.260.359
L - Tirrenella	123.840	8.485	132.325
L' - Ex Sim	711.943	0	711.943
M - Marina T.S.L.	113.816	3.485	117.301
N - Lupetta Mare	278.069	7.476	285.545
O - Lupetta Alta	187.845	20.038	207.883
P - Colle Romito	806.693	58.168	864.861
	6.832.498	865.982	7.698.480

Al quale si devono sommare le consistenze consolidate e di completamento dei nuclei abusivi perimetriti e sottoposti a variante speciale ai sensi della LR 28/80:

Zona omogenea G Recupero urbanistico dei nuclei abusivi	Mc esistenti (analisi dell'esistente)	Mc da costruire (indici di variante x superficie fondiarie di completamento)	Mc totali
	645.604	214.167	860.047

Pertanto complessivamente:

PRG	MC esistenti	Mc da costruire	Mc totali
	7.478.033	1.080.152	8.558.527

Il progetto ha svolto un confronto, a conferma della loro credibilità, tra dati dei rilevamenti diretti, effettuati sulle planimetrie disponibili con verifiche in situ, e i dati del censimento ufficiale del 1991 aggiornato al 1994 che indicano una consistenza di 7.647.390 mc.

In definitiva i dati del rilievo diretto hanno approssimativamente confermato i dati ISTAT al 1991 con aggiornamento statistico al 1994.

Il confronto ha confermato la correttezza del dato rilevato, tenendo presente che i dati ISTAT computano anche le stanze, occupate o non, esterne alle zone di PRG ma escludono i volumi non residenziali (negozi, uffici, studi professionali, ecc.) mentre il rilevamento diretto comprende i volumi non residenziali ma esclude le stanze esterne alle zone di PRG. Si è stimato che l'incidenza delle stanze fuori

PRG e quelle non residenziali interne al PRG si equivalgono nella misura del 10% della cubatura totale, fatto da cui deriva anche il valore della dotazione di 90 mc per stanza/abitante, utilizzata nelle valutazioni.

A seguito della verifica dello stato di attuazione del PRG il progetto ha evidenziato un ulteriore fabbisogno abitativo di circa ulteriori 1.100.000 mc, dovuto alle esigenze pregresse (famiglie presenti - alloggi disponibili), alla necessità di interventi di rinnovo del patrimonio edilizio vetusto e all'incremento tendenziale dello sviluppo demografico stimato, in prospettiva fino al 2004, in 5% annuo.

Pertanto viene stabilito che il fabbisogno residenziale sia ubicato nelle aree destinate al completamento ancora disponibili nel PRG e nei nuclei abusivi oggetto di recupero con la variante speciale adottata, rispettivamente 865.982 mc e 214.167 mc, per complessivi 1.080.152 mc.

Attualizzazione dei principali dati a base della variante adottata

La situazione attuale relativa alla edificazione dei nuclei viene analizzata dal Comune al fine di confermare la validità delle perimetrazioni, rinnovando la volontà di addivenire comunque alla conclusione dell'iter di approvazione della variante speciale così come adottata.

La verifica della situazione attuale è sintetizzata in una relazione di analisi che il Comune ha inoltrato alla Regione con nota n.64832 del 22/11/2016.

La verifica ha potuto evidenziare la variata situazione dei luoghi, rilevando:

- l'edificazione di singole aree fondiarie ritenute libere, non rilevabile in fase di adozione, ma che appare non ostativa all'approvazione della variante speciale del singolo nucleo interessato, essendo necessariamente attività oggetto di condono edilizio ai sensi della L.326/03 limitando fino a saturazione l'eventuale previsto completamento;
- l'edificazione delle aree destinate ai servizi pubblici, che risulta urbanisticamente rilevante solo nel caso in cui tale sottrazione comporti il mancato rispetto dei minimi di legge, e quindi non nella fattispecie dei valori in esame, potendo comunque eventualmente essere compensata solo provvedendo con una successiva modifica al perimetro del nucleo per il reperimento al suo esterno di nuove aree per servizi, come previsto dall'art. I della LR 36/87.

La dotazione di servizi dei singoli nuclei appare ab origine sovrastimata in quanto contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno anche le aree di cessione bonaria all'interno dei compatti edificatori, che dovranno essere garantiti a prescindere dall'eventuale sopraggiunta occupazione di aree edificabili.

I dati forniti dalla amministrazione comunale, relativi alla analisi della situazione attuale, i quali ad oggi assumono attestazione di fattibilità, consentono di verificare la attuabilità della variante adottata molti anni fa e che deve ritrovare le condizioni di attuabilità che riconfermino sia in generale la valenza urbanistica, propria dei piani di recupero del territorio, che in particolare la disponibilità di quelle aree indicate come sede degli spazi pubblici.

Per quanto riguarda l'attualizzazione dei dati demografici la verifica d'ufficio ha posto in evidenza che lo sviluppo demografico previsto nel 1994, in prospettiva decennale al 2004, è stato di fatto confermato, raggiungendo in tale anno 33.000 abitanti circa, equivalendo tale incremento di 13.000 abitanti comportanti un fabbisogno di almeno 1.170.000 mc con dotazione di 90 mc per abitante.

La consistenza residenziale della variante speciale in esame partecipa al soddisfacimento di parte del fabbisogno decennale che era stato stimato fino al 2004 con i completamenti residenziali previsti nei nuclei.

L'elevata tendenza di crescita demografica del comune di Ardea viene mantenuta a livelli rilevanti ed oltre la media regionale, avendo sostenuto nell'ultimo decennio un incremento di popolazione di circa + 51%.

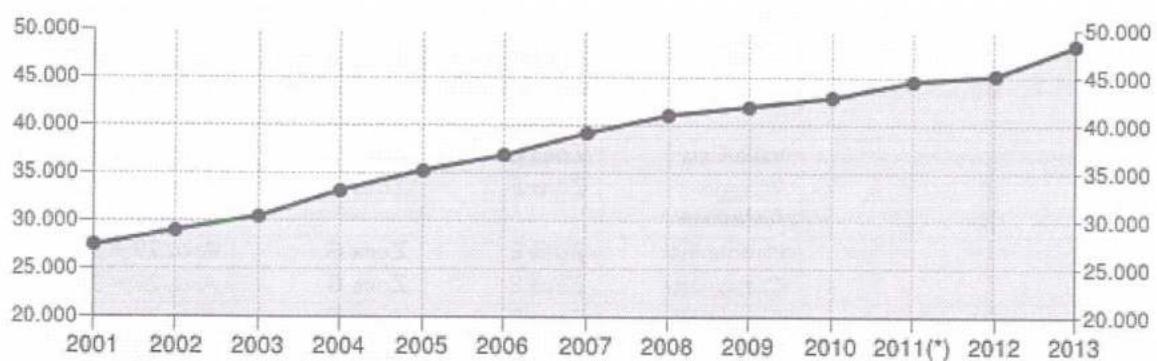
Considerata la popolazione residente attuale, che si attesta a circa 48.500 abitanti, si rileva come il fabbisogno residenziale mantenga un continuo incremento.

A titolo meramente esemplificativo ed approssimato si riportano alcuni grafici, reperiti in letteratura elaborati derivati dai dati ISTAT, sull'andamento demografico che mette in evidenza la costante crescita di popolazione:



Popolazione residente ai censimenti

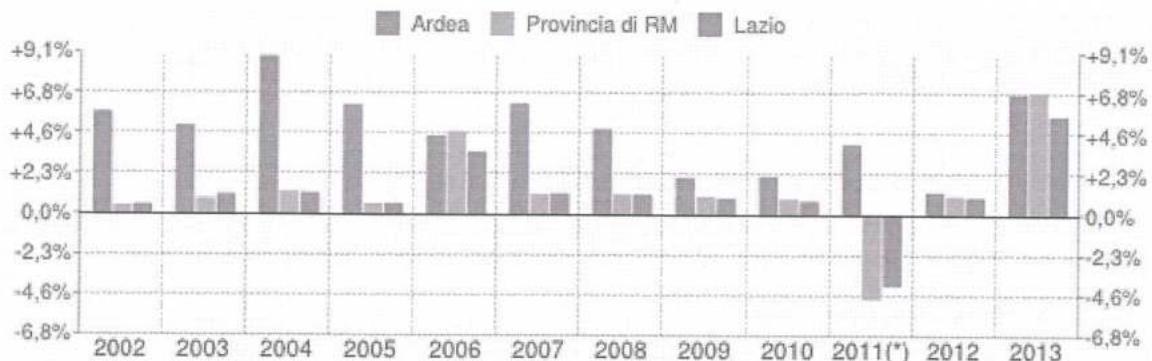
COMUNE DI ARDEA (RM) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI ARDEA (RM) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento



Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI ARDEA (RM) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

fonte dei dati: www.tuttitalia.it

Spazi pubblici

In definitiva la previsione di ampliamento del dimensionamento residenziale porta alla necessità di provvedere alla compensazione della dotazione dei servizi pubblici provvedendo a fornire la dotazione indicata per ogni singolo nucleo comunque almeno nella misura minima di legge.

Si osserva, al solo fine della verifica delle quantità minime prescritte dall'art.3 del DM 1444/68, che le aree reperite per spazi pubblici all'interno dei nuclei di cui alla variante speciale ai sensi della LR 28/80,

sono computabili, come per tutte le zone B, in misura doppia di quella effettiva come previsto nell'art.4 del citato DM.

I nuclei sono associati alla nuova zona omogenea G, che equivale a zona omogenea B ai sensi del DM 1444/68 in virtù dei dettami dall'art.12 della LR 28/80.

La determinazione degli spazi pubblici prevede alcune aree individuate direttamente dal piano particolareggiato, e quindi sottoposte al vincolo preordinato all'esproprio, ed altre derivanti dalle superfici di cessione all'interno dei compatti, pari al 50% della superficie edificabile, per garantire i servizi pubblici aggiuntivi rispetto quelli direttamente determinati.

Aspetti urbanistici dei singoli nuclei

I contesti interessati dalla variante speciale sono sinteticamente classificati e disciplinati come segue:

		Zona	Classificazione PRG vigente	Classificazione variante speciale	NTA di PRG in variante
1		Valle Caia	Zona E	Zona G	Arte. 29 ÷ 30
2		Villaggio Ardeatino	Zona E	Zona G	Arte. 29 ÷ 30
3		Madonnina	Zona E	Zona G	Arte. 29 ÷ 30
4		Castagnetta	Zona E	Zona G	Arte. 29 ÷ 30
5		Castagnola	Zona E	Zona G	Arte. 29 ÷ 30
6		Banditella	Zona E	Zona G	Arte. 29 ÷ 30
7		Acquaferata	Zona E	Zona G	Arte. 29 ÷ 30

La disciplina applicabile alle zone G per il recupero dei nuclei abusivi, corrispondenti alla classificazione associata alle aree oggetto di perimetrazione, viene prevista inserendo, a seguire, nelle NTA di PRG, approvato con DGR 5192/1984, due nuovi articoli numerati 29 e 30, che rinviano ulteriormente alla disciplina di dettaglio degli strumenti attuativi che costituiscono il contenuto della variante speciale ai sensi degli artt.4 e 9 della LR 28/80.

Il testo dei due articoli, a titolo esplicativo della proposta, è il seguente:

“Norme tecniche di attuazione della variante speciale al PRG per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi della LR 28/80.

Art.29 – interventi su edifici esistenti

Indipendentemente dalla rappresentazione grafica riportata nelle tavole di PRG, per costruzione esistente si intende quella legittima o legittimata a seguito di condono edilizio secondo le disposizioni di cui alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Alle costruzioni prive di licenza edilizia, concessione o autorizzazione si applicano esclusivamente le sanzioni di cui alla legge 47/85.

Art.30 – Zone G – Recupero urbanistico dei nuclei abusivi

Le zone G riguardano i nuclei abusivi perimetriti ai sensi dell'art.2 della legge regionale 2 maggio 1980, n.28 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle tavole 13.a e 13.b sono riportati i perimetri delle 7 zone di recupero urbanistico, aggiornati al settembre 1994 (data di entrata in vigore della Legge 724/94) e verificati nella consistenza edilizia.

Ai sensi e per gli effetti del 6° comma dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e dell'art.6 della legge regionale n.76/85, il rilascio delle concessioni in sanatoria entro le zone perimetrate, è subordinato ad atto d'obbligo mediante il quale gli interessati si impegnano a partecipare pro quota agli oneri di urbanizzazione dell'intero nucleo perimetrato, in sede di stipula di convenzione.

Per le zone di recupero sopraelencate sono state redatte sono stati redatti i Piani Particolareggiati, di cui al punto a) del precedente articolo 8, assistiti da comparto edificatorio ai sensi della Legge regionale 35/78, per la

suddivisione degli oneri e vantaggi tra i diversi proprietari.

A seguito dell'approvazione dei piani particolareggiati, i consorzi dei singoli nuclei possono delegare il comune, per le parti non esplicitamente subordinati a comparto edificatorio, agli espropri ed alla costruzione delle opere di urbanizzazione. In tale caso gli oneri concessori saranno commisurati, ai sensi dell'art.7 della Legge 23/12/93, n.537, all'intero costo delle opere di urbanizzazione comprese le indennità espropriative.

Fermi restando i perimetri riportati nelle presenti tavole di variante speciale al PRG, ai sensi della L.R. 28/80 e successive modifiche e integrazioni, gli indici e parametri da osservare in sede di Piano Particolareggiato sono i seguenti:

in tutti i nuclei edili:

per le distanze dai fabbricati, dai confini dei lotti e dalle reti viarie si applicano le disposizioni di cui al precedente art.5;

le altezze dei fabbricati non devono superare la media delle costruzioni limitrofe ed in ogni caso 7,50 ml; la dotazione minima di spazi pubblici di cui al DM 1444/68 calcolata per ogni 80 mc, ove possibile resta quella di cui al vigente PRG.

Nei rispettivi nuclei abusivi si applicano gli indici di cui alla seguente tabella

	Zone	I.f.	I.t.
1	Valle Caia	0,30	0,20
2	Villaggio Ardeatino	0,50	0,30
3	Madonnina	0,25	0,15
4	Castagnetta	0,35	0,20
5	Castagnola	0,35	0,20
6	Banditella	0,40	0,25
7	Acquaferata	0,50	0,30

Indice di fabbricabilità fondiario per i completamenti e la nuova edificazione

Indice di fabbricabilità territoriale per le subzone di accorpamento dei volumi o nei comparti.”

Come già accennato in relazione al reperimento di aree pubbliche, le zone comprese negli strumenti urbanistici di cui alla variante speciale in esame sono classificate quali zone omogenee B del DM 1444/68 e pertanto, la zona G corrisponde a zona B ai sensi del citato decreto come previsto dall'art.12 della LR 28/80.

Nelle località in esame l'edificazione abusiva è stata oggetto delle sanatorie edilizie intercorse negli ultimi venti anni, concentrando le attività dove preesistevano degli insediamenti e parziali e precarie opere di urbanizzazione.

La destinazione degli edifici realizzati è prevalentemente residenziale, con tipologia prettamente unifamiliare.

L'Amministrazione comunale ha inteso indirizzare il recupero urbanistico di aree più vaste delle ristrette perimetrazioni degli edifici esistenti investendo con la variante sia alcuni lotti liberi per il completamento residenziale che alcune aree adiacenti per il reperimento degli standard.

Il recupero dei nuclei edili sorti spontaneamente è impostato secondo le analisi che il comune ha effettuato nel 1994, tendo conto delle consistenze legittime e delle richieste di sanatoria per gli immobili suscettibili di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 (art.32) e della Legge 764/94 (art.39).

Apparsa evidente la necessità dell'attualizzazione dei dati di base il comune ha provveduto a verificare, anche in relazione all'indirizzo impartito dal consiglio comunale già con DCC n.34/04, le variazioni di consistenza dovuta ad ulteriore attività non programmata ed oggetto nuove richieste di sanatoria inoltrate ai sensi Legge 326/03 (art.32 DL 269/03) non presa in considerazione dallo studio

originario aggiornando la valutazione del rapporto tra previsione di variante e stato di attuazione del PRG.

Sintesi delle caratteristiche dei singoli nuclei

	Zona	Sup. Ha	Vtot mc	V da insediare mc	Da costruire rispetto all'insediamento totale in % (<50%)
1	Valle Caia	32,2	101.284	28.804	28,43
2	Villaggio Ardeatino	16,4	67.817	21.227	31,25
3	Madonnina	31,5	63.115	22.735	35,99
4	Castagnetta	25,4	106.749	23.991	22,48
5	Castagnola	15,5	51.419	16.529	40,30
6	Banditella	72,1	359.407	75.498	21,00
7	Acquaferata	26,4	110.256	25.383	23,00
tot		219,5	860.047	214.167	24,89

La variante speciale riguarda la perimetrazione di nuclei che interessano le attività edilizie sorte in modo legittimo, o illegittimo solo se legittime o legittimabili, in base alle norme statali e regionali di condono edilizio, riconoscibili come aggregati residenziali sorti spontaneamente.

Il Comune con l'intervento del Commissario straordinario, ha perimetrato con DCS 14/1997 i nuclei di che trattasi, confermando, con parziali rettifiche, quelli che furono i primi perimetri già individuati dalla Amministrazione comunale ai sensi dell'art.1 e dell'art.2 della LR 28/80, con DCC 23/11/1983 n.77.

La perimetrazione di tali nuclei tende contestualmente a regolamentare:

il riconoscimento della classificazione urbanistica a fronte dell'evidente decadimento della originaria vocazione agricola;

la limitata possibilità di completamento edilizio del tessuto urbano in modo da consentire la definizione delle opere di urbanizzazione primaria e degli idonei spazi pubblici, in modo da

La consistenza edilizia, sinteticamente riportata nella precedente tabella, si basa sulla indagine che il Comune ha condotto all'epoca dell'adozione.

La perimetrazione dei sette nuclei è stata graficizzata su base CTR del 1990.

Il Comune ha valutato le attività edilizie attraverso la presa d'atto dei rilievi aerofotogrammetrici del 1978, del 1990 e del 1994, nonché di rilievi diretti effettuati nel '83.

Si è accertato che la maggior parte dell'attività svolta illegittimamente è avvenuta tra il 1978 e il 1983 concentrata nelle località perimetrate nei nuclei oggetto di variante speciale.

È stato inoltre evidenziato un numero rilevante di abusi sparsi, non aggregati in nuclei, la cui consistenza non è stata considerata tale da stravolgere le discipline degli interventi previsti dal PRG.

Ad oggi la definitiva legittimazione dei singoli interventi, con i conseguenti adeguamenti, gli eventuali interventi abusi ma oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della più recente legge di condono edilizio L.326/2003, e gli interventi comunque ammissibili in zona agricola nell'ambito perimetrato, ancorché limitati alle prescrizioni in zona agricola, quale norma di salvaguardia, potrebbero aver variato le quantità delle cubature censite e indicate come volume esistente comportando il corrispondente adeguamento del volume di completamento, ferma restando la volumetria massima ammissibile.

In coerenza con la suddetta considerazione si ritiene procedibile la valutazione della proposta nel principio di prevalenza del dimensionamento complessivo quale limite comunque insuperabile a prescindere

da eventuali nuovi interventi, non considerati nel censimento posto a base della originaria proposta, che dovessero essere sorti successivamente alla adozione della variante speciale.

È comunque confermato che la procedura di variante non costituisce di per sé sanatoria degli interventi da legittimare che sono invece sottoposti alle specifiche leggi di condono edilizio ove applicabili.

La adozione della variante, come descritto nella DCS 14/1997, ha confermato i contenuti delle tavole di progetto, con alcune precisazioni contenute nella relazione ad essa allegata.

Sinteticamente gli aspetti di rilievo delle tavole generali possono riassumersi come segue:

le tavv.13a / 13b aggiornano i dati relativi alle originarie previsioni di PRG in relazione alla perimetrazione dei sette nuclei oggetto di variante;

la tav.3 aggiorna i dati relativi alle originarie previsioni di PRG in relazione alle caratteristiche geologiche affioranti;

le tavv.5.1 / 5.2 aggiornano i dati relativi alle originarie previsioni di PRG in relazione ai vincoli di PTP;

la tav.8 aggiorna i dati relativi alle originarie previsioni di PRG relative alle proprietà catastali con indicazione dei gravami di uso civico.

Inoltre vengono deliberate le seguenti indicazioni aggiuntive:

Le tavole generali 13a e 13b, sono fatte valere solo per l'individuazione dei perimetri dei nuclei ai sensi degli artt. 1 e 2 della LR 28/80; infatti, le tavole in esame, denominate come le tavole di zonizzazione del PRG, sono state redatte su quelle che furono originariamente adottate e non riportano le modifiche che in fase di definitiva approvazione furono apportate d'ufficio.

Le tavole generali 5.1 e 5.2, recanti i vincoli paesaggistici devono intendersi integrate dal vincolo ai sensi della L.1089/39 non indicato nel PTP.

La tavola generale 8, recante il regime proprietario con usi civici, riporta il perimetro dei terreni oggetto di scorporo che deve intendersi decaduto per effetto della sentenza di suprema corte di cassazione del 1989.

La sanabilità degli interventi oggetto di richiesta di condono e il completamento dei lotti liberi previsti nella variante speciale sono limitati dal rispetto della normativa di settore in relazione alla presenza di una linea elettrica aerea nei nuclei Villaggio Ardeatino, Valle Caia e Castagnola. In tali nuclei nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree le sanatorie e i completamenti sono sospesi fino all'interramento delle linee stesse o alla loro rimozione.

Viene uniformata al 50%, nei compatti e per tutti i nuclei, la percentuale di cessione prevista nell'art.15 delle NTA della variante speciale.

ASPETTI PAESAGGISTICI

I vincoli di cui al DLgs 42/04 vigenti nel territorio di Ardea sono disciplinati dal PTP vigente ambito n.10, sub ambito 5, come riportato nel testo coordinato delle NTA approvate ai sensi della LR 24/98 con DGR 4481/99, nonché, in regime di salvaguardia, dal PTPR adottato, con DGR n.556 del 25/07/2007 e successiva DGR n.1025 del 21/12/2007.

In generale il territorio risulta interessato da vincoli di varia natura:

in corrispondenza della fascia costiera - vincolo dichiarativo di cui al D.M. 22/05/1985, art.136 c.1 lett.a) DLgs 42/04, nonché vincolo del bene tutelato per legge art.136 c.1 lett.b) DLgs 42/04 della costa marina;

in corrispondenza del centro abitato e delle zone circostanti - vincolo dichiarativo di cui al D.M. 22/04/1968, art.136 c.1 lett.a) DLgs 42/04, nonché vincolo del bene tutelato per legge art.136 c.1 lett.b) DLgs 42/04 in corrispondenza di aree di interesse archeologico m059_1030 a nord est del centro, e m058_0680 in centro vero e proprio;

il centro storico è vincolato art.134 c.1 lett.c) DLgs 42/04 quale bene tipizzato introdotto dal PTPR

con tutela della corrispondente fascia di 150 m;

in modo diffuso sono presenti beni archeologici puntuali con la relativa fascia di rispetto di 100 m vincolati per legge art.142 c.1 lett.c) DLgs 42/04;

diversi corsi d'acqua pubblica incidono il territorio, formando una rete idrografica relativamente fitta, con il relativo vincolo art.142 c.1 lett.c) DLgs 42/04 in corrispondenza della fascia di rispetto;

alcune aree boscate vincolano le corrispondenti aree come beni tutelati per legge art.142 c.1 lett.g) DLgs 42/04;

si rileva presenza sul territorio di vincoli derivanti dai gravami d'uso civico su proprietà privata, nonché di alcune proprietà demaniali, costituenti beni tutelati per legge art.136 c.1 lett.b) DLgs 42/04, come evidenziato nel parere regionale n.9375 del 27/11/2009, di cui solo la prima tipologia interessa la variante in esame per il nucleo n.7.

Le perimetrazioni sono state redatte avendo cura di ridurre al minimo possibile la sovrapposizione della zonizzazione proposta in variante

I beni paesaggistici dei vari nuclei sono di seguito riepilogati:

Nucleo n.1 Valle Caia: non risulta sottoposto a vincolo paesaggistico DLgs 42/04.

Nucleo n.2 Villaggio Ardeatino: risulta in modesta parte sottoposto a vincolo paesaggistico art.134 c.1 lett.c) DLgs 42/04 per la presenza di un bene paesaggistico tipizzato corrispondente alla fascia di rispetto archeologico di 100 m della via Ardeatina.

Nucleo n.3 Madonnina: risulta in modesta parte sottoposto a vincolo paesaggistico DLgs 42/04 per la presenza di un corso d'acqua al suo confine est denominato Fosso dell'Incastro.

Nucleo n.4 Castagnetta: non risulta sottoposto a vincolo paesaggistico DLgs 42/04.

Nucleo n.5 Castagnola: risulta sottoposto a vincolo paesaggistico DLgs 42/04 ai sensi dell'art.134 c.1 lett. b) e c) rispettivamente per la presenza della fascia di rispetto del Fosso della Muratella o di Santa Palomba e per la presenza della Via Laurentina con la relativa fascia di rispetto per interesse archeologico introdotta dal PTPR.

Nucleo n.6 Banditella di Sotto: risulta parzialmente sottoposto a vincolo paesaggistico DLgs 42/04 ai sensi dell'art.134 c.1 lett. b) per la presenza della fascia di rispetto del Fosso dell'Incastro o Fosso Grande.

Nucleo n.7 Acquaferata: risulta sottoposto a vincolo paesaggistico DLgs 42/04 per la presenza di uso civico su terreni privati, come indicato nella attestazione comunale del 05/11/1997, in relazione al quale, con autorizzazione n. 9375 del 27/11/1997 la Regione Lazio ha autorizzato la liquidazione ed il conseguente decadimento del vincolo ai sensi dell'art.11 della LR 24/98, vincolo che permane fino a quando non sia intervenuta la liquidazione di cui agli articoli 5 e seguenti della legge 1766/1927 e s.m.i..

ASPETTI AMBIENTALI

Riserve e parchi

La variante speciale non riguarda ambiti assoggettabili alla disciplina della L.R. 29/97 e ricadenti in beni paesaggistici di cui all'istituzione di aree protette nazionali e regionali.

SIC e ZPS

Sul territorio comunale non risultano oggetto di riconoscimento in base alle normative comunitarie e nazionali in materia di conservazione degli habitat naturali e semi naturali, della flora e della fauna selvatiche, né siti di interesse comunitario né zone a protezione speciale, e quindi la variante speciale di che trattasi non è assoggettabile alla speciale disciplina che caratterizza la rete Natura 2000.

Vas

Non esplicano efficacia gli obblighi di valutazione ambientale strategica di cui al DLgs 152/2006 ricorrendo gli estremi oggettivi di esclusione essendo la variante adottata prima della entrata in vigore del Decreto stesso come disciplinato dalle procedure previste nella DGR 169/2010.

Attuazione della variante speciale riferita ai singoli nuclei

La redazione del piano particolareggiato esteso ad ogni singolo nucleo costituisce la pianificazione di secondo livello, in variante al PRG, limitatamente alle zone già perimetrati con DCC 77/83 ai sensi dell'art.1 e dell'art.2 della LR 28/80.

Il Perimetro del piano particolareggiato differisce dai perimetri precedentemente stabiliti al fine di escludere aree che ad una analisi più dettagliata sono apparsi non necessari al completamento organizzato ed omogeneo del nucleo ovvero per includere alcune aree per i servizi pubblici.

Il piano particolareggiato adottato dal Comune ai sensi e con gli effetti dell'art.9 della LR 28/80 comporta il successivo intervento diretto degli interventi ammessi.

Le tavole riferite ai singoli nuclei descrivono l'inquadramento e la zonizzazione all'interno dei perimetri.

Le norme di attuazione riferite ad ogni singolo nucleo disciplinano gli interventi limitatamente alle opere ricomprese all'interno del nucleo stesso e partecipanti ai comparti.

Ogni nucleo è pianificato con specifico piano particolareggiato supportato da convenzione. Lo schema di convenzione è parte integrante dei documenti adottati.

Aspetti rilevanti delle NTA comuni a tutti i nuclei

Per tutti i nuclei sono ricorrenti le seguenti indicazioni che si riassumono a carattere meramente indicativo, rinviando alle NTA vere e proprie ogni valore prescrittivo.

I comparti edificatori sono formati in virtù della disciplina regionale, risalente alla LR 35/78 artt.22 e 23, a conferma dei principi della Legge 1150/42.

Le destinazioni determinate dalle indicazioni riportate nella zonizzazione di Piano Particolareggiato, i cui elementi dimensionali e i relativi indici e parametri sono stati già descritti, sono così distinti:

Zona di conservazione dei volumi, nella quale la destinazione prevalente è residenziale in cui sono ammessi gli interventi descritti all'art.3 del DPR 380/01 c.1 lett. da a) a d), inclusa la demolizione e ricostruzione. I cambi di destinazione sono limitati alle medesime categorie. È consentito accorpate le cubature legittime o legittime insistenti su lotti di dimensioni inferiori o uguali a 5.000 mq, previa demolizione e ricostruzione.

Zona di completamento nella quale la destinazione prevalente è residenziale in cui sono ammessi gli interventi descritti all'art.3 del DPR 380/01 c.1 lett. da a) a d) con la nuova costruzione limitata ai completamenti volumetrici fino al raggiungimento della potenzialità dettata dall'indice fondiario. I cambi di destinazione sono limitati alla trasformazione del non residenziale alle altre ammesse in zona B. È consentito accorpate le cubature legittime o legittime insistenti su lotti di dimensioni inferiori o uguali a 5.000 mq, previa demolizione e ricostruzione e completamento.

Zona di nuova edificazione, nella quale la destinazione è mista residenziale e non, in cui sono ammessi gli interventi descritti all'art.3 del DPR 380/01 c.1 lett. da a) a d) con la nuova costruzione fino al raggiungimento della potenzialità dettata dall'indice territoriale. In tale zona è stato disposto l'obbligo del comparto come perimetrato nella tavola di zonizzazione di piano particolareggiato. La cessione obbligatoria riguarda il 50 % dell'intera area perimetrata, come da rettifica generalizzata a tutti i nuclei elevando il previsto 30 % come descritto nella delibera di adozione DCS 14/97. La cessione delle aree entro 90 gg dalla data di approvazione della variante speciale consente il trasferimento di cubatura per intervento diretto, altrimenti i comparti devono attuarsi previa formazione di sub comparti.

È consentito accorpate le cubature realizzabili su lotti di dimensioni inferiori o uguali a 5.000 mq.



La tavola di zonizzazione costituisce, per ogni nucleo, l'indicazione dei lotti minimi edificabili.

Il lotto che può derivare dall'accorpamento di cubature non può avere superficie superiore a 5.000 mq.

ANALISI DEI SINGOLI NUCLEI

Nucleo n.1 – Valle Caia

Aspetti urbanistici

La zona di Valle Caia è localizzata all'estremità ovest del territorio comunale presso il confine con il comune di Albano tra la via Ardeatina e la ferrovia Roma Formia Napoli.

Il nucleo è raggiungibile direttamente dalla via Ardeatina.

La classificazione urbanistica nel vigente PRG è Agricola zona E.

Il perimetro del piano particolareggiato differisce dalla perimetrazione di cui alla DCC 77/83, escludendo alcune aree marginali non interessate da costruzioni, includendone contestualmente altre, che risultano generalmente intercluse tra costruzioni esistenti, e che vengono aggiunte per essere destinate direttamente ai servizi ovvero per partecipare alla costituzione dei compatti edilizi edificatori sempre con il fine di avere a disposizione, previa cessione gratuita, i necessari spazi pubblici.

A titolo meramente indicativo e non esaustivo, rimandando agli elaborati di progetto ogni valore prescrittivo e di dettaglio, il piano ha le seguenti caratteristiche:

S territoriale = 322.552 mq

S strade = 37.695 mq

S edificabile = 284.857 mq di cui

S edificata = 166.599 mq

S edificata / S edificabile = 58,5%

Volume realizzato = 69.240 mc

If medio = 0,39 mc/mq

If lotti da edificare o completare = 0,30 mc/mq

Vol max lotti da edificare = 450 mc

La superficie delle strade tiene conto della razionalizzazione effettuata con il piano.

Gli spazi pubblici sono reperiti tra le aree edificabili.

La superficie media dei lotti è di circa 1.500 mq.

All'interno del perimetro pianificato vengono indicati i lotti fondiari, la viabilità ed i servizi, sub perimetri indicanti le aree di intervento unitario, definiti compatti, prevedendo:

lotti definiti di conservazione e mantenimento dei volumi (saturi)

lotti di completamento con If = 0,30 mc/mq

lotti per la nuova edificazione con If = 0,30 mc/mq

comparti con It = 0,20 mc/mq

superficie territoriale 322.552 mq

superficie edificabile 284.857 mq

di cui:

spazi pubblici direttamente individuati 10.646 mq

superficie fondiaria, inclusi i compatti 274.211 mq

superficie a conservazione	82.037 mq
volume a conservazione	53.292 mc
superficie a completamento	84.562 mq
volume a completamento	25.368 mc
dei quali già realizzati	19.188 mc
superficie per la nuova edificazione	11.018 mq
volume nuova edificazione	3.305 mc
superficie a comparti	96.594 mq
volume a comparto	19.319 mc
volume totale	101.284 mc
di cui da realizzare	28.804 mc
numero abitanti totali (volume / 80 mc/ab)	1.266 ab
abitanti da insediare (volume / 80 mc/ab)	360 ab
incremento insediati	+ 28,43%

si è pertanto valutato che gli abitanti virtuali già insediati siano $1.266 - 360 = 906$ ab

L'area è servita esternamente dalla viabilità comunale, e la viabilità secondaria interna serve tutti i lotti edificati, oggetto di adeguamento a carico dei compatti edificatori previsti nel Piano di Recupero.

Spazi pubblici

Le aree sulle quali realizzare i servizi pubblici sono da acquisire previa cessione convenzionata, vengono in parte già individuate e localizzate ed in parte sono da definire all'interno di compatti per il **50%** della sua superficie edificabile come stabilito nella DCS 14/97 di adozione, rettificando ed omogeneizzando le diverse percentuali originariamente indicate nelle tavole progettuali per i diversi nuclei, **30%** per il nucleo in questione, così per 48.297 mq.

A seguito della rettifica della percentuale di cessione nei compatti, sono quindi previste aree per servizi pubblici per complessivi 58.943 mq ($10.646 + (96.594 \times 0,50)$), corrispondenti ad una dotazione di **46,56 mq/ab** a saturazione dei **1.266 abitanti previsti**, valore che eccede sia rispetto alla dotazione minima indicati dal DM 1444/68 in 18 mq/ab, equivalenti al doppio in zona B, che rispetto alla dotazione prevista dal PRG che per le zone residenziali è pari a 24 mq/ab.

Aspetti Paesaggistici

L'ambito del piano non risulta vincolato dal punto di vista paesaggistico.
Il PTPR perimetrà l'ambito come insediamento urbano.

Aspetti igienico sanitari

Il contesto risulta carente per la mancanza della rete fognaria e della rete di adduzione idrica.

Le reti sono parte integrante del recupero urbano che viene disposto dalla variante speciale.

Le reti consortili, idrica e fognaria, devono essere progettate nella loro interezza e i titoli abilitativi dei nuovi interventi potranno essere rilasciati o conformati dopo la realizzazione della parte funzionale agli stessi.

Le specifiche prescrizioni sono contenute nel parere igienico sanitario reso dalla competente ASL, con nota n.23181/16 del 19/04/2016, ai sensi dell'art.20/f della Legge n.833/78, nell'esercizio dell'attività di prevenzione di sua competenza.

Aspetti geomorfologici

Le aree risultano in lieve pendenza al max per alcuni tratti fino al 10%. Non vengono indicati particolari problemi di interazione tra terreni fondali e costruzioni esistenti.

Non appare evidente la presenza di vegetazione di particolare rilievo, la quale, se presente, deve essere salvaguardata temperando gli interventi edilizi con il verde circostante.

Ai margini del nucleo sono presenti dei fossi non aventi le caratteristiche dei corsi d'acqua pubblica, che comunque dovranno essere salvaguardati sia in relazione agli aspetti idraulici che alla vegetazione ripariale.

Le prescrizioni di rilievo sono riportate nel parere regionale rilasciato ai sensi della DGR 2649/1999, richiamato sia in merito agli aspetti geologici di cui all'art.89 del DPR 380/01 che in merito agli aspetti vegetazionali, che rinvia al rispetto delle indicazioni contenute nella relazione geologica allegata al progetto di variante.

Attualizzazione dei dati

La analisi della situazione attuale è finalizzata alla determinazione della attuabilità delle valutazioni originarie, indagando, con specifico accertamento, le aree da destinare al recupero dei servizi pubblici a garanzia degli standard.

Le verifiche fornite dalla amministrazione comunale hanno rilevato che a parità di altre condizioni, alcuni dei lotti edificabili ritenuti liberi risultano edificati successivamente ai rilievi posti alla base della variante adottata nel 1997 e sottoposti a sanatoria ai sensi della Legge 326/03 (art.32 DL 269/03).

La edificazione di tali lotti non incide in modo rilevante sul principio di recupero urbanistico del nucleo oggetto di variante, essendo fatta salva la garanzia della disponibilità delle aree a servizi finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno standard, in quantità superiore a quanto stabilito nel PRG, che prevede 24 mq/ab, in gran parte all'interno dei compatti edificatori e solo in minor quantità nelle aree da espropriare esterne ad essi.

È stata rilevata una riduzione delle aree destinate ai servizi pubblici per circa 2.805 mq, che comporta una riduzione del potenziale programmato di 58.943 mq ($(10.646 + (96.594 \times 0,50))$), portando la dotazione per i 1.266 abitanti previsti a **44,34 mq/ab** ($(10.646 + (96.594 \times 0,50) - 2.805) / 1.266$), sia con aree esterne che interne ai compatti, avendo portato in conto la cessione interna del 50%.

La convenzione tipo associata al nucleo deve essere sottoposta a revisione per l'aggiornamento di valori e stime economici, ferma restando la validità di ogni altro principio e procedure e prescrizioni in essa contenute.

Osservazioni

Per la completezza delle considerazioni relative alle specifiche osservazioni si rinvia alle delibere di controdeduzione riportando di seguito una sintesi motivata dalla necessità di chiarire e raggruppare in categorie in relazione agli aspetti di carattere generale.

Le osservazioni presentate al Comune durante la prima pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCS 25/97 hanno proposto modifiche accoglibili in quanto adeguate alle condizioni di origine della variante ed al suo spirito ed altre respinte in quanto non coerenti con principi di formazione dei nuclei ai sensi della LR 28/80.

Le osservazioni presentate al Comune durante la seconda pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCC 34/04 sono state respinte, ritenendole non apportatrici di contributi migliorativi della proposta di variante, facendo salve le precedenti corrispondenti controdeduzioni nel caso di invariata reiterazione della osservazione.

Si concorda con le controdeduzioni del Comune con le motivazioni che lo stesso ha espresso nella DCS 14/97 e nella DCC 34/04, non ritenendo peraltro possibile fornire valore aggiunto a considerazioni di dettaglio che riguardano situazioni consolidate.

È accolta la osservazione n.72 Lupi Virginia.

Sono respinte le osservazioni che non si ritengono coerenti con i criteri informatori del piano di recupero, sintetizzati nel deliberato della DCS 25/97.

Vengono respinte, quindi, le osservazioni che riguardano le aree marginali, inedificate, non intercluse, comunque non ritenute idonee all'inserimento nel piano di recupero nel rispetto delle indicazioni della LR 28/80, escluse dalla originaria perimetrazione di cui alla DCC 77/83, ovvero di riduzione dei servizi o di incremento del dimensionamento residenziale.

Sono così respinte le osservazioni n.67 Patricò Salvatore, n.70 Cansales Luciano, n.74 Telesca Luca, 75 Gazzellini Luigi, n.76 Tasca Gaetana, n.77 Feroleto Giuseppe.

Vengono inoltre respinte le osservazioni ritenute non apportatrici di contributi migliorativi della proposta di variante.

Sono così respinte le osservazioni n.66 Cardone Salvatore, n.96 Colombari Vladimiro, n.78 Luberti Mirella e altri, n.64 Panetta Pietro.

In merito alla ripetizione della pubblicazione a causa di un errore formale, si rileva che alcune osservazioni pervenute fuori termine rispetto alla prima pubblicazione sono state considerate durante l'esame delle osservazioni pervenute a seguito della seconda pubblicazione, che includono anche alcune semplicemente reiterate ed altre nuove.

Con la DCC 34/04 vengono quindi confermate le decisioni già assunte sulle osservazioni che costituiscono reiterazione di quanto già osservato e controdedotto con la DCS 25/97, mentre vengono interamente respinte tutte le altre, le quali vengono ritenute non apportatrici di elementi migliorativi.

La sintesi finale riporta gli elementi valutativi relativi alle osservazioni pervenute in seconda pubblicazione.

Considerazioni finali sul nucleo n.1 Valle Caia

È confermata la prevalenza di ogni prescrizione e limitazione contenuta nel parere geomorfologico relativa all'ambito specifico.

Il comparto che subisce l'incremento della percentuale di area da cedere per i servizi dal 30% al 50% della superficie territoriale, come deciso in fase di adozione DCS 14/97, mantiene l'indice territoriale stabilito, con eventuale incremento di indice fondiario, ferma restando la limitazione al massimo volume edificabile sul singolo lotto per nuova edificazione e per completamento, posto in 450 mc.

Fatte salve le modifiche proposte d'ufficio e la modifica derivante dall'accoglimento dell'osservazione n.72, la variante speciale appare ammissibile sia dal punto di vista paesaggistico che da quello urbanistico in quanto rispettivamente non vincolata e conforme alle indicazioni e ai limiti di cui alla LR 28/80.

Nucleo n.2 – Villaggio Ardeatino

Aspetti urbanistici

La zona di Villaggio Ardeatino è localizzata all'estremità ovest del territorio comunale presso il confine con il comune di Albano tra la via Ardeatina e la ferrovia Roma Formia Napoli.

Il nucleo è raggiungibile direttamente dalla via Ardeatina.

La classificazione urbanistica nel vigente PRG è Agricola zona E.

Il perimetro del piano particolareggiato differisce dalla perimetrazione di cui alla DCC 77/83, escludendo alcune aree marginali non interessate da costruzioni, includendone contestualmente altre, che risultano generalmente intercluse tra costruzioni esistenti, e che vengono aggiunte per essere destinate direttamente ai servizi ovvero per partecipare alla costituzione dei compatti edilizi edificatori sempre con il fine di avere a disposizione, previa cessione gratuita, i necessari spazi pubblici.

In fase di adozione viene rettificata la proposta progettuale escludendo la parte adiacente alla via Ardeatina segnalando lo stralcio sulla Tav.3.

A titolo meramente indicativo e non esaustivo, rimandando agli elaborati di progetto ogni valore prescrittivo e di dettaglio, il piano ha le seguenti caratteristiche:

S territoriale = 164.488 mq

S strade = 30.480 mq

S edificabile = 134.008 mq di cui

S edificata = 67.390 mq

S edificata / S edificabile = 50,0%

Volume realizzato = 46.590 mc

If medio = 0,74 mc/mq

If lotti da edificare o completare = 0,50 mc/mq

Vol max lotti da edificare = 450 mc

La superficie delle strade tiene conto della razionalizzazione effettuata con il piano.

Gli spazi pubblici sono reperiti tra le aree edificabili.

La superficie media dei lotti è inferiore ai 1.000 mq.

All'interno del perimetro pianificato vengono indicati i lotti fondiari, la viabilità ed i servizi, sub perimetri indicanti le aree di intervento unitario, definiti compatti, prevedendo:

lotti definiti di conservazione e mantenimento dei volumi (saturi)

lotti di completamento con If = 0,50 mc/mq

lotti per la nuova edificazione con If = 0,50 mc/mq

compatti con It = 0,30 mc/mq

superficie territoriale 164.488 mq

superficie edificabile 134.008 mq

di cui:

spazi pubblici direttamente individuati 10.400 mq

superficie fondiaria, inclusi i compatti 123.608 mq

superficie a conservazione 48.902 mq

volume a conservazione 40.290 mc

superficie a completamento 18.384 mq

volume a completamento 9.192 mc



dei quali già realizzati	6.300 mc
superficie per la nuova edificazione	7.200 mq
volume nuova edificazione	3.600 mc
superficie a comparti	49.118 mq
volume a comparto	14.735 mc
volume totale	67.817 mc
di cui da realizzare	21.227 mc
numero abitanti totali (volume / 80 mc _{ab})	848 ab
abitanti da insediare (volume / 80 mc _{ab})	265 ab
incremento insediati	+ 31,25 %

si è pertanto valutato che gli abitanti virtuali già insediati siano 848 - 265 = 583 ab

L'area è servita esternamente dalla viabilità comunale, e la viabilità secondaria interna serve tutti i lotti edificati, oggetto di adeguamento a carico dei compatti edificatori previsti nel Piano di Recupero.

Il comparto posto a ridosso della via Ardeatina è stato ridimensionato in fase di definitiva adozione indicando la relativa modifica nella tavola 3 e pertanto non appare realizzabile nel suo originario disegno.

Il comparto pertanto appare ridimensionato alle sole particelle 199 e 201, che, rimanendo altrimenti limitato alla previsione di soli servizi, si ritiene congruo riclassificare a lotto di nuova edificazione per il 50 % della sua superficie fondiaria, fatta salva la viabilità.

Spazi pubblici

Le aree sulle quali realizzare i servizi pubblici sono da acquisire previa cessione convenzionata, vengono in parte già individuate e localizzate ed in parte sono da definire all'interno di compatti per il 50% della sua superficie edificabile come stabilito nella DCS 14/97 di adozione rettificando ed omogeneizzando le diverse percentuali originariamente indicate nelle tavole progettuali per i diversi nuclei, 30% per il nucleo in questione, così per 24.559 mq, fornendo una dotazione complessiva di 41,22 mq/ab.

A seguito della rettifica della percentuale di cessione nei compatti, sono quindi previste aree per servizi pubblici per complessivi 34.959 mq (10.400+(49.118x0,50)), corrispondenti ad una dotazione di **41,22 mq/ab** a saturazione dei **848 abitanti previsti**, valore che eccede sia rispetto alla dotazione minima indicati dal DM 1444/68 in 18 mq/ab, equivalenti al doppio in zona B, che rispetto alla dotazione prevista dal PRG che per le zone residenziali è pari a 24 mq/ab.

Aspetti Paesaggistici

L'ambito del piano risulta vincolato marginalmente in prossimità della Via Ardeatina dove il PTPR adottato introduce un bene lineare di interesse archeologico corrispondente alla fascia di rispetto.

Il vincolo ricognitivo di piano paesistico, è disciplinato dall'art.45 delle NTA di PTPR, che riconoscendo l'interesse archeologico della Via Ardeatina, al pari di un bene art.136 c.1 lett.b, stabilisce che nella la fascia di 100 m su ogni lato della stessa gli interventi di nuova costruzione siano sottoposti agli obblighi dettati dall'art.13 della LR n.24/98, che prescrive l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del DLgs 42/04, previo il parere della competente Soprintendenza archeologica.

Pertanto la porzione del nucleo interessata dal vincolo, che peraltro corrisponde parzialmente ad aree aggiunte rispetto alla originaria perimetrazione del 1983, può essere attuata solo a seguito dell'ottenimento del favorevole parere archeologico, che costituisce il presupposto per la realizzazione degli specifici interventi di nuova costruzione, relativamente alla autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/04.

Aspetti igienico sanitari

Il contesto risulta carente per la mancanza della rete fognaria e della rete di adduzione idrica.

Le reti sono parte integrante del recupero urbano che viene disposto dalla variante speciale.

Le reti consortili, idrica e fognaria, devono essere progettate nella loro interezza e i titoli abilitativi dei nuovi interventi potranno essere rilasciati o conformati dopo la realizzazione della parte funzionale agli stessi.

Le specifiche prescrizioni sono contenute nel parere igienico sanitario reso dalla competente ASL, con nota n.23181/16 del 19/04/2016, ai sensi dell'art.20/f della Legge n.833/78, nell'esercizio dell'attività di prevenzione di sua competenza.

Aspetti geomorfologici

Le aree risultano in lieve pendenza al max per alcuni tratti fino al 10%. Non vengono indicati particolari problemi di interazione tra terreni fondali e costruzioni esistenti.

Non appare evidente la presenza di vegetazione di particolare rilievo, la quale, se presente, deve essere salvaguardata contemporaneando gli interventi edilizi con il verde circostante.

Ai margini del nucleo sono presenti dei fossi non aventi le caratteristiche dei corsi d'acqua pubblica, che comunque dovranno essere salvaguardati sia in relazione agli aspetti idraulici che alla vegetazione ripariale.

Le prescrizioni di rilievo sono riportate nel parere regionale rilasciato ai sensi della DGR 2649/1999, richiamato sia in merito agli aspetti geologici di cui all'art.89 del DPR 380/01 che in merito agli aspetti vegetazionali, che rinvia al rispetto delle indicazioni contenute nella relazione geologica allegata al progetto di variante.

Attualizzazione dei dati

La analisi della situazione attuale è finalizzata alla determinazione della attuabilità delle valutazioni originarie, indagando, con specifico accertamento, le aree da destinare al recupero dei servizi pubblici a garanzia degli standard.

Le verifiche fornite dalla amministrazione comunale hanno rilevato che a parità di altre condizioni, alcuni dei lotti edificabili ritenuti liberi risultano edificati successivamente ai rilievi posti alla base della variante adottata nel 1997 e sottoposti a sanatoria ai sensi della Legge 326/03 (art.32 DL 269/03).

La edificazione di tali lotti non incide in modo rilevante sul principio di recupero urbanistico del nucleo oggetto di variante, essendo fatta salva la garanzia della disponibilità delle aree a servizi finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno standard, in quantità superiore a quanto stabilito nel PRG, che prevede 24 mq/ab, in gran parte all'interno dei compatti edificatori e solo in minor quantità nelle aree da espropriare esterne ad essi.

È stata rilevata una riduzione delle aree destinate ai servizi pubblici per circa 4.000 mq, che comporta una riduzione del potenziale programmato di 34.959 mq ($10.400 + (49.118 \times 0,50)$), portando la dotazione per i 848 abitanti previsti a **36,51 mq/ab** ($10.400 + (49.118 \times 0,50) - 4.000 / 848$), sia con aree esterne che interne ai compatti avendo portato in conto la cessione interna del 50%.

La convenzione tipo associata al nucleo deve essere sottoposta a revisione per l'aggiornamento di valori e stime economici, ferma restando la validità di ogni altro principio e procedure e prescrizioni in essa contenute.

Osservazioni

Per la completezza delle considerazioni relative alle specifiche osservazioni si rinvia alle delibere di controdeduzione riportando di seguito una sintesi motivata dalla necessità di chiarire e raggruppare in categorie in relazione agli aspetti di carattere generale.

Le osservazioni presentate al Comune durante la prima pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCS 25/97 hanno proposto modifiche accoglibili in quanto adeguate alle condizioni di origine della variante ed al suo spirito ed altre respinte in quanto non coerenti con principi di formazione dei nuclei ai sensi della LR 28/80.

Le osservazioni presentate al Comune durante la seconda pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCC 34/04 sono state respinte, ritenendole non apportatrici di contributi migliorativi della proposta di variante, facendo salve le precedenti corrispondenti controdeduzioni nel caso di invariata reiterazione della osservazione.

Si concorda con le controdeduzioni del Comune con le motivazioni che lo stesso ha espresso nella DCS 14/97 e nella DCC 34/04, non ritenendo peraltro possibile fornire valore aggiunto a considerazioni di dettaglio che riguardano situazioni consolidate.

Sono respinte le osservazioni che non si ritengono coerenti con i criteri informatori di piani di recupero, sintetizzati nel deliberato della DCS 25/97.

Si ritiene che non diano luogo a procedere le osservazioni del Consorzio rappresentato dal presidente Saliola Antonio, n.93 e n.129, rispettivamente relative alle modalità di convenzione e all'acquisto di aree esterne al nucleo per la realizzazione di servizi pubblici, essendo cioè relative ad aspetti di gestione del nucleo rilevando che l'eventuale concordamento di tempi d'attuazione diversi da quanto prestabilito possono comunque essere decisi in fase di stipula e che l'ampliamento del nucleo ad aree esterne comporterebbe la necessità di diminuire gli indici.

Si ritiene che non dia luogo a procedere l'osservazione n.21 Maurizio Nardi, che contesta la classificazione sul proprio lotto su erronea considerazione che sia di completamento e non di nuova edificazione come invece è.

Vengono accolte l'osservazione n.109 Pagliuca Graziella, n.65 Tortorici Francesco con precisazione che le relative proprietà sono inserite nel comparto con l'obbligo di cessione gratuita di cui alle norme di attuazione.

Viene parzialmente accolta l'osservazione n.23 Pensosi Carlo attribuendo la classificazione per la nuova edificazione di 450 mc condizionata alla adesione al comparto.

Vengono respinte le osservazioni che non sono state ritenute in grado apportare miglioramenti al progetto escludendone quindi la coerenza con i criteri di formazione dei nuclei oggetto di variante ai sensi della LR 28/80, in particolare quando consistono in richieste su aree esterne alle zone perimetrate, ovvero in richieste di riduzione dei servizi o di incremento del dimensionamento residenziale. Vengono così respinte le osservazioni n.116 Cesaretti Giuliano, n.103 Mazzini Giorgio, n.80 Vuotto Antonio con altri.

Vengono respinte le osservazioni che riguardano le aree marginali, inedificate, non intercluse e comunque non ritenute idonee all'inserimento nel piano di recupero nel rispetto delle indicazioni della LR 28/80, e pertanto escluse dalla originaria perimetrazione di cui alla DCC 77/83.

Sono così respinte le osservazioni n.27 Politi Giovanni Battista, n.28 Politi Franco (erroneamente indicata con il n.26 nella DCS 25/97), che sono superate dalla modifica introdotta d'ufficio.

In merito alla ripetizione della pubblicazione a causa di un errore formale, si rileva che alcune osservazioni pervenute fuori termine rispetto alla prima pubblicazione sono state considerate durante l'esame delle osservazioni pervenute a seguito della seconda pubblicazione, che includono anche alcune semplicemente reiterate ed altre nuove.

Con la DCC 34/04 vengono quindi confermate le decisioni già assunte sulle osservazioni che costituiscono reiterazione di quanto già osservato e controdedotta con la DCS 25/97, mentre vengono interamente respinte tutte le altre, le quali vengono ritenute non apportatrici di elementi migliorativi.

La sintesi finale riporta gli elementi valutativi relativi alle osservazioni pervenute in seconda pubblicazione.

Considerazioni finali sul nucleo n.2 Villaggio Ardeatino

È confermata la prevalenza di ogni prescrizione e limitazione contenuta nel parere geomorfologico relativa all'ambito specifico.

Il comparto che subisce l'incremento della percentuale di area da cedere per i servizi dal 30% al 50% della superficie territoriale, come deciso in fase di adozione DCS 14/97, mantiene l'indice territoriale stabilito, con eventuale incremento di indice fondiario, ferma restando la limitazione al massimo volume edificabile sul singolo lotto per nuova edificazione e per completamento, posto in 450 mc.

Fatte salve le modifiche proposte d'ufficio e la modifica derivante dall'accoglimento delle osservazioni, la variante speciale appare ammissibile sia dal punto di vista paesaggistico che da quello urbanistico in quanto rispettivamente conformata al rispetto della tutela dei vincoli e conforme alle

indicazioni e ai limiti di cui alla LR 28/80.

Nucleo n.3 – Madonnina

Aspetti urbanistici

La zona di Madonnina è localizzata in posizione baricentrica del territorio comunale presso il confine con il comune di Aprilia.

Il nucleo è raggiungibile direttamente dalla strada Pontina vecchia.

La classificazione urbanistica nel vigente PRG è Agricola zona E.

Il perimetro del piano particolareggiato differisce dalla perimetrazione di cui alla DCC 77/83, escludendo alcune aree marginali non interessate da costruzioni, ritenendo contestualmente opportuno vincolare le alberature esistenti e le aree scoscese destinandole all'interno del piano a verde privato.

A titolo meramente indicativo e non esaustivo, rimandando agli elaborati di progetto ogni valore prescrittivo e di dettaglio, il piano ha le seguenti caratteristiche:

S territoriale = 315.004 mq

S strade = 34.776 mq

S edificabile = 280.228 mq di cui

S edificata = 180.798 mq

S edificata / S edificabile = 64,52%

Volume realizzato = 40.380 mc

If medio = 0,21 mc/mq

If lotti da edificare o completare = 0,20 mc/mq

Vol max lotti da edificare = 450 mc

La superficie delle strade tiene conto della razionalizzazione effettuata con il piano.

Gli spazi pubblici sono reperiti tra le aree edificabili, che comprendono anche gli spazi destinati al verde privato.

La superficie media dei lotti è di circa 1.800 mq.

All'interno del perimetro pianificato vengono indicati i lotti fondiari, la viabilità ed i servizi, sub perimetri indicanti le aree di intervento unitario, definiti compatti, prevedendo:

lotti definiti di conservazione e mantenimento dei volumi (saturi)

lotti di completamento con If = 0,25 mc/mq

lotti per la nuova edificazione con If = 0,25 mc/mq

comparti con It = 0,15 mc/mq

superficie territoriale 315.004 mq

superficie a verde privato 24.880 mq

superficie edificabile 255.348 mq

di cui:

spazi pubblici direttamente individuati 8.552 mq

superficie fondiaria, inclusi i compatti 246.796 mq

superficie a conservazione 94.133 mq

volume a conservazione 31.299 mc

superficie a completamento 86.665 mq

volume a completamento 21.666 mc

dei quali già realizzati	9.081 mc
superficie per la nuova edificazione	2.500 mq
volume nuova edificazione	625 mc
superficie a comparti	63.498 mq
volume a comparto	9.525 mc
volume totale	63.115 mc
di cui da realizzare	22.735 mc
numero abitanti totali (volume / 80 mc _{ab})	789 ab
abitanti da insediare (volume / 80 mc _{ab})	284 ab
incremento insediati	+ 35,99 %

si è pertanto valutato che gli abitanti virtuali già insediati siano 789 - 284 = 505 ab

L'area è servita esternamente dalla viabilità comunale, e la viabilità secondaria interna serve tutti i lotti edificati, oggetto di adeguamento a carico dei compatti edificatori previsti nel Piano di Recupero.

Spazi pubblici

Le aree sulle quali realizzare i servizi pubblici sono da acquisire previa cessione convenzionata, vengono in parte già individuate e localizzate ed in parte sono da definire all'interno di compatti per il **50%** della sua superficie edificabile come stabilito nella DCS 14/97 di adozione rettificando ed omogeneizzando le diverse percentuali originariamente indicate nelle tavole progettuali per i diversi nuclei, **30%** per il nucleo in questione, così per 31.749 mq.

A seguito della rettifica della percentuale di cessione nei compatti, sono quindi previste aree per servizi pubblici per complessivi 40.301 mq (8.552+(63.498x0,50)), corrispondenti ad una dotazione di **51,08 mq/ab** a saturazione dei **789 abitanti previsti**, valore che eccede sia rispetto alla dotazione minima indicati dal DM 1444/68 in 18 mq/ab, equivalenti al doppio in zona B, che rispetto alla dotazione prevista dal PRG, che per le zone residenziali è pari a 24 mq/ab.

Aspetti Paesaggistici

L'ambito del piano risulta vincolato marginalmente in prossimità del suo confine sud est dalla presenza della Fascia di rispetto del Fosso dell'Incastro, bene paesaggistico in quanto corso d'acqua pubblica vincolato ai sensi dell'art.134 c.1 lett.b del DLgs 42/04.

Il vincolo è disciplinato dall'art.7 della LR 24/98 corrispondente dall'art.7 delle TC delle NTA di PTP n.10 vigente, e dall'art.35 delle NTA del PTPR adottato, in regime di salvaguardia.

In corrispondenza del vincolo è stata proposta alla Regione una osservazione ai sensi dell'art.23 della LR 24/98 (058117_P03), che risulta accolta nei limiti di cui alla DCR 41/07 relativamente alle zone compromesse, con attuazione previo piano attuativo corredata da SIP al fine di verificare che il valore paesistico sia compatibile con gli interventi proposti.

Le aree interessate sono in gran parte perimetrare negli insediamenti urbani del PTPR adottato, con le prescrizioni di cui alla disciplina di tutela in corrispondenza di tutta la fascia interessata, valendo quanto indicato nel comma 7 dell'art.35 e dell'art.60 delle NTA di PTPR,

La proposta, per il combinato disposto delle precedenti considerazioni, risulta ammissibile con la prescrizione che i progetti dei compatti edificatori, riguardanti le aree interessate dal vincolo, debbano essere corredata di studio di inserimento paesistico (SIP), finalizzato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi ricadenti nella fascia vincolata (150 m).

Sono prevalenti le limitazioni della tutela della fascia di rispetto applicabile alle aree non

comprese negli insediamenti urbani, ai sensi del c.11 dell'art.7 della LR 24/98, prevedendo per queste, in particolare nella fascia di inedificabilità di 50 m dall'argine, il verde pubblico senza edificazione, che appare unica destinazione compatibile.

Dovrà in ogni caso essere mantenuta integra la vegetazione ripariale.

Aspetti igienico sanitari

Il contesto risulta carente per la mancanza della rete fognaria e della rete di adduzione idrica.

Le reti sono parte integrante del recupero urbano che viene disposto dalla variante speciale.

Le reti consortili, idrica e fognaria, devono essere progettate nella loro interezza e i titoli abilitativi dei nuovi interventi potranno essere rilasciati o conformati dopo la realizzazione della parte funzionale agli stessi.

Le specifiche prescrizioni sono contenute nel parere igienico sanitario reso dalla competente ASL, con nota n.23181/16 del 19/04/2016, ai sensi dell'art.20/f della Legge n.833/78, nell'esercizio dell'attività di prevenzione di sua competenza.

Aspetti geomorfologici

Le aree risultano in lieve pendenza al max per alcuni tratti fino al 6%.

Non vengono indicati particolari problemi di interazione tra terreni fondali e costruzioni esistenti.

Non appare evidente la presenza di vegetazione di particolare rilievo, la quale, se presente, deve essere salvaguardata contemporaneo gli interventi edilizi con il verde circostante.

Ai margini del nucleo è presente un fosso, avente le caratteristiche dei corsi d'acqua pubblica, che dovrà essere salvaguardato sia in relazione agli aspetti idraulici che alla vegetazione ripariale.

Le prescrizioni di rilievo sono riportate nel parere regionale rilasciato ai sensi della DGR 2649/1999, richiamato sia in merito agli aspetti geologici di cui all'art.89 del DPR 380/01 che in merito agli aspetti vegetazionali, che rinvia al rispetto delle indicazioni contenute nella relazione geologica allegata al progetto di variante, in particolare relativamente alla regolamentazione del deflusso delle acque superficiali.

Sono prescritte nel citato parere delle situazioni di non idoneità in corrispondenza delle costruzioni sorte in zone a forte declivio che costituiscono una prevalente limitazione alla edificabilità del contorno.

Attualizzazione dei dati

La analisi della situazione attuale è finalizzata alla determinazione della attuabilità delle valutazioni originarie, indagando, con specifico accertamento, le aree da destinare al recupero dei servizi pubblici a garanzia degli standard.

Le verifiche fornite dalla amministrazione comunale hanno rilevato che a parità di altre condizioni, alcuni dei lotti edificabili ritenuti liberi risultano edificati successivamente ai rilievi posti alla base della variante adottata nel 1997 e sottoposti a sanatoria ai sensi della Legge 326/03 (art.32 DL 269/03).

La edificazione di tali lotti non incide in modo rilevante sul principio di recupero urbanistico del nucleo oggetto di variante, essendo fatta salva la garanzia della disponibilità delle aree a servizi finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno standard, in quantità superiore a quanto stabilito nel PRG, che prevede 24 mq/ab, in gran parte all'interno dei compatti edificatori e solo in minor quantità nelle aree da espropriare esterne ad essi.

È stata rilevata una riduzione delle aree destinate ai servizi pubblici per circa 7.425 mq, che comporta una riduzione del potenziale programmato di 40.301 mq ($8.552 + (63.498 \times 0,50)$), portando la dotazione per i 798 abitanti previsti a **30,48 mq/ab** ($8.552 + (63.498 \times 0,50) - 7.725 / 798$), sia con aree esterne che interne ai compatti avendo portato in conto la cessione interna del 50%.

La convenzione tipo associata al nucleo deve essere sottoposta a revisione per l'aggiornamento di valori e stime economici, ferma restando la validità di ogni altro principio e procedure e prescrizioni in essa contenute.

Osservazioni

Per la completezza delle considerazioni relative alle specifiche osservazioni si rinvia alle delibere di controdeduzione riportando di seguito una sintesi motivata dalla necessità di chiarire e raggruppare in categorie in relazione agli aspetti di carattere generale.

Le osservazioni presentate al Comune durante la prima pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCS 25/97 hanno proposto modifiche accoglibili in quanto adeguate alle condizioni di origine della variante ed al suo spirito ed altre respinte in quanto non coerenti con principi di formazione dei nuclei ai sensi della LR 28/80.

Le osservazioni presentate al Comune durante la seconda pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCC 34/04 sono state respinte, ritenendole non apportatrici di contributi migliorativi della proposta di variante, facendo salve le precedenti corrispondenti controdeduzioni nel caso di invariata reiterazione della osservazione.

Si concorda con le controdeduzioni del Comune con le motivazioni che lo stesso ha espresso nella DCS 14/97 e nella DCC 34/04, non ritenendo peraltro possibile fornire valore aggiunto a considerazioni di dettaglio che riguardano situazioni consolidate.

Viene accolta l'osservazione n.120 di Centione Alessandro e altri erroneamente numerata n.129.

Si ritiene che non dia luogo a procedere l'osservazione del Consorzio rappresentato dal presidente Veneziano Antonio n.99 nella parte in cui si richiede la formazione di un unico comparto, respingendo le altre proposte in essa contenute per infondatezza, nel complesso non accogliendo la osservazione.

Si ritiene che non dia luogo a procedere l'osservazione n.112 Do Rosario Rufino Ana, ricordando che scheda di rilevamento non ha valore prescrittivo.

Vengono respinte le osservazioni che non sono state ritenute in grado apportare miglioramenti al progetto escludendone quindi la coerenza con i criteri di formazione dei nuclei oggetto di variante ai sensi della LR 28/80, in particolare quando consistono in richieste su aree esterne alle zone perimetrare, anche su aree vincolate, ovvero in richieste di riduzione dei servizi o di incremento del dimensionamento residenziale.

Vengono così respinte le osservazioni n.24 Società Agropontina, n.46 Tozzi e altri, n.45 Roma Fabio, n.36 Taverini Angelo, n.56 Bianchi Olivo, n.59 Frattarelli Elisa, n.73 Barbato Acquilino, n.82 Vacca Gian Franco e altri, n.88 Moglianesi Graziano, n.97 Scarfagna Liliana, n.98 Barbara Morganti, n.100 Di Iorio Gerarda, n.128 Michele Dario, n.11 Fusco Luigi con l'ulteriore richiamo alla disciplina di PRG relativa al verde privato, n.87 Antonini Leonardo, n.119 Petrelli Anna Maria.

In merito alla ripetizione della pubblicazione a causa di un errore formale, si rileva che alcune osservazioni pervenute fuori termine rispetto alla prima pubblicazione sono state considerate durante l'esame delle osservazioni pervenute a seguito della seconda pubblicazione, che includono anche alcune semplicemente reiterate ed altre nuove.

Con la DCC 34/04 vengono quindi confermate le decisioni già assunte sulle osservazioni che costituiscono reiterazione di quanto già osservato e controdedotto con la DCS 25/97, mentre vengono interamente respinte tutte le altre, le quali vengono ritenute non apportatrici di elementi migliorativi.

La sintesi finale riporta gli elementi valutativi relativi alle osservazioni pervenute in seconda pubblicazione.

Considerazioni finali sul nucleo n.3 Madonnina

È confermata la prevalenza di ogni prescrizione e limitazione contenuta nel parere geomorfologico relative all'ambito specifico.

Il comparto che subisce l'incremento della percentuale di area da cedere per i servizi dal 30% al 50% della superficie territoriale, come deciso in fase di adozione DCS 14/97, mantiene l'indice territoriale stabilito, con eventuale incremento di indice fondiario, ferma restando la limitazione al massimo volume edificabile sul singolo lotto per nuova edificazione e per completamento, posto in 450 mc.

Fatte salve le modifiche proposte d'ufficio e la modifica derivante dall'accoglimento delle osservazioni, la variante speciale appare ammissibile sia dal punto di vista paesaggistico che da quello urbanistico, in quanto, rispettivamente, non vincolata dal punto di vista paesaggistico ovvero limitata nel rispetto della tutela dei vincoli e conforme alle indicazioni e ai limiti di cui alla LR 28/80.

Nucleo n.4 – Castagnetta

Aspetti urbanistici

La zona di Castagnetta è localizzata in prossimità del centro urbano principale, in posizione baricentrica del territorio comunale lungo la strada vicinale della Castagnola.

Il nucleo è raggiungibile indirettamente dalla strada provinciale Laurentina, svoltando su la strada vicinale della Castagnola.

La classificazione urbanistica nel vigente PRG è Agricola zona E.

Il perimetro del piano particolareggiato differisce in modesta entità e marginalmente dalla perimetrazione di cui alla DCC 77/83, escludendo alcune aree marginali in parte costruite in adiacenza al nuovo perimetro, in parte non interessate da costruzioni, ritenendo contestualmente opportuno introdurre lotti interclusi e vincolare alcune aree da destinare a servizi.

A titolo meramente indicativo e non esaustivo, rimandando agli elaborati di progetto ogni valore prescrittivo e di dettaglio, il piano ha le seguenti caratteristiche:

S territoriale = 254.300 mq

S strade = 37.419 mq

S edificabile = 216.881 mq di cui

S edificata = 116.420 mq

S edificata / S edificabile = 53,68%

Volume realizzato = 82.758 mc

If medio = 0,73 mc/mq

If lotti da edificare o completare = 0,35 mc/mq

Vol max lotti da edificare = 450 mc

La superficie delle strade tiene conto della razionalizzazione effettuata con il piano.

Gli spazi pubblici sono reperiti tra le aree edificabili.

La superficie media dei lotti è di circa 1.200 mq.

All'interno del perimetro pianificato vengono indicati i lotti fondiari, la viabilità ed i servizi, sub perimetri indicanti le aree di intervento unitario, definiti compatti, prevedendo:

lotti definiti di conservazione e mantenimento dei volumi (saturi)

lotti di completamento con If = 0,35 mc/mq

lotti per la nuova edificazione con If = 0,35 mc/mq

comparti con It = 0,20 mc/mq

superficie territoriale 254.300 mq

superficie edificabile 256.881 mq

di cui:

spazi pubblici direttamente individuati 5.410 mq

superficie fondiaria, inclusi i compatti 211.471 mq

superficie a conservazione 100.764 mq



volume a conservazione	79.008 mc
superficie a completamento	15.670 mq
volume a completamento	5.484 mc
dei quali già realizzati	3.750 mc
superficie per la nuova edificazione	21.667 mq
volume nuova edificazione	7.583 mc
superficie a comparti	73.370 mq
volume a comparto	14.674 mc
volume totale	106.749 mc
di cui da realizzare	23.991 mc
numero abitanti totali (volume / 80 mc _{ab})	1.334 ab
abitanti da insediare (volume / 80 mc _{ab})	300 ab
incremento insediati	+ 22,48 %

si è pertanto valutato che gli abitanti virtuali già insediati siano 1.334 - 300 = 1.034 ab

L'area è servita esternamente dalla viabilità comunale, e la viabilità secondaria interna serve tutti i lotti edificati, oggetto di adeguamento a carico dei compatti edificatori previsti nel Piano di Recupero.

Spazi pubblici

Le aree sulle quali realizzare i servizi pubblici sono da acquisire previa cessione convenzionata, vengono in parte già individuate e localizzate ed in parte sono da definire all'interno di compatti per il **50%** della sua superficie edificabile come stabilito nella DCS 14/97 di adozione rettificando ed omogeneizzando le diverse percentuali originariamente indicate nelle tavole progettuali per i diversi nuclei, **40%** per il nucleo in questione, così per 36.685 mq.

A seguito della rettifica della percentuale di cessione nei compatti, sono quindi previste aree per servizi pubblici per complessivi 42.095 mq (5.410+(73.370x0,50)), corrispondenti ad una dotazione di **31,55 mq/ab** a saturazione dei **1.334 abitanti** previsti, valore che eccede sia rispetto alla dotazione minima indicati dal DM 1444/68 in 18 mq/ab, equivalenti al doppio in zona B, che rispetto alla dotazione prevista dal PRG, pari a 24 mq/ab per le zone residenziali.

Aspetti Paesaggistici

L'ambito del piano non risulta vincolato dal punto di vista paesaggistico.
Il PTPR perimetrà l'ambito come insediamento urbano.

Aspetti igienico sanitari

Il contesto risulta carente per la mancanza della rete fognaria e della rete di adduzione idrica.

Le reti sono parte integrante del recupero urbano che viene disposto dalla variante speciale.

Le reti consortili, idrica e fognaria, devono essere progettate nella loro interezza e i titoli abilitativi dei nuovi interventi potranno essere rilasciati o conformati dopo la realizzazione della parte funzionale agli stessi.

Le specifiche prescrizioni sono contenute nel parere igienico sanitario reso dalla competente ASL, con nota n.23181/16 del 19/04/2016, ai sensi dell'art.20/f della Legge n.833/78, nell'esercizio dell'attività di prevenzione di sua competenza.

Aspetti geomorfologici

Le aree risultano in lieve pendenza al max per alcuni tratti fino al 4%.

Non vengono indicati particolari problemi di interazione tra terreni fondali e costruzioni esistenti.



Non appare evidente la presenza di vegetazione di particolare rilievo, la quale, se presente, deve essere salvaguardata contemporaneamente agli interventi edili con il verde circostante.

Non si evidenziano prescrizioni di rilievo nel parere regionale rilasciato ai sensi della DGR 2649/1999, richiamato sia in merito agli aspetti geologici di cui all'art.89 del DPR 380/01 che in merito agli aspetti vegetazionali, che rinvia al rispetto delle indicazioni contenute nella relazione geologica allegata al progetto di variante.

Attualizzazione dei dati

La analisi della situazione attuale è finalizzata alla determinazione della attuabilità delle valutazioni originarie, indagando, con specifico accertamento, le aree da destinare al recupero dei servizi pubblici a garanzia degli standard.

Le verifiche fornite dalla amministrazione comunale hanno rilevato che a parità di altre condizioni, alcuni dei lotti edificabili ritenuti liberi risultano edificati successivamente ai rilievi posti alla base della variante adottata nel 1997 e sottoposti a sanatoria ai sensi della Legge 326/03 (art.32 DL 269/03).

La edificazione di tali lotti non incide in modo rilevante sul principio di recupero urbanistico del nucleo oggetto di variante, essendo fatta salva la garanzia della disponibilità delle aree a servizi finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno standard, in quantità superiore a quanto stabilito nel PRG, che prevede 24 mq/ab, in gran parte all'interno dei compatti edificatori e solo in minor quantità nelle aree da espropriare esterne ad essi.

È stata rilevata una riduzione delle aree destinate ai servizi pubblici per circa 1.818 mq, che comporta una riduzione del potenziale programmato di 42.095 mq ($5.410 + (73.370 \times 0,50)$), portando la dotazione per i 1.334 abitanti previsti a **30,19 mq/ab** ($5.410 + (73.370 \times 0,50) - 1.818 / 1.334$), sia con aree esterne che interne ai compatti avendo portato in conto la cessione interna del 50%.

La convenzione tipo associata al nucleo deve essere sottoposta a revisione per l'aggiornamento di valori e stime economici, ferma restando la validità di ogni altro principio e procedure e prescrizioni in essa contenute.

Osservazioni

Per la completezza delle considerazioni relative alle specifiche osservazioni si rinvia alle delibere di controdeduzione riportando di seguito una sintesi motivata dalla necessità di chiarire e raggruppare in categorie in relazione agli aspetti di carattere generale.

Le osservazioni presentate al Comune durante la prima pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCS 25/97 hanno proposto modifiche accoglibili in quanto adeguate alle condizioni di origine della variante ed al suo spirito ed altre respinte in quanto non coerenti con principi di formazione dei nuclei ai sensi della LR 28/80.

Le osservazioni presentate al Comune durante la seconda pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCC 34/04 sono state respinte, ritenendole non apportatrici di contributi migliorativi della proposta di variante, facendo salve le precedenti corrispondenti controdeduzioni nel caso di invariata reiterazione della osservazione.

Si concorda con le controdeduzioni del Comune con le motivazioni che lo stesso ha espresso nella DCS 14/97 e nella DCC 34/04, non ritenendo peraltro possibile fornire valore aggiunto a considerazioni di dettaglio che riguardano situazioni consolidate.

Viene accolta l'osservazione n.126 di Cedraro Bruno, secondo quanto stabilito nella sentenza al TAR Lazio n.76/88 che riguarda l'oggetto dell'osservazione.

Vengono accolte parzialmente, in modo coerente e solo eliminando il comparto che comprende i relativi lotti, le osservazioni n.35 Cedraro Adelmo, n.40 Giammattei Regina, n.123 Mo.Pi. Immobiliare (accogliendone la richiesta posta in subordine).

Vengono respinte le osservazioni che non sono state ritenute in grado apportare miglioramenti al

progetto escludendone quindi la coerenza con i criteri di formazione dei nuclei oggetto di variante ai sensi della LR 28/80, in particolare quando consistono in richieste su aree esterne alle zone perimetrate, su aree vincolate, ovvero in richieste di riduzione dei servizi o di incremento del dimensionamento residenziale.

Vengono così respinte le osservazioni, che richiedono ingiustificati ampliamenti del nucleo, n.22 D'Amaro Aldo e altri, n.106 Flammini Antonietta, n.105 Ricciardo Saturno Antonio, n.108 Parrino Anna Maria per la parte che richiede l'ampliamento;

vengono altresì respinte le osservazioni, alcune delle quali pongono motivazioni infondate basate su presunta illegittimità, n.108 Parrino Anna Maria (già non accolta con altre motivazioni), n.57 Polimeni Francesco e altri, n.39 Castorano Sergio, n.40 Giammattei Regina (per le richieste non già parzialmente accolte con altre motivazioni), n.58 Cedraro Vittorio, n.37 Murante Fernando, n.35 Cedraro Adelmo (di cui, però, si è parzialmente accolta l'eliminazione del comparto), n.89 Trapasso Daniele, n.53 Picano Rosa Maria, n.44 Picano Bruno.

In merito alla ripetizione della pubblicazione a causa di un errore formale, si rileva che alcune osservazioni pervenute fuori termine rispetto alla prima pubblicazione sono state considerate durante l'esame delle osservazioni pervenute a seguito della seconda pubblicazione, che includono anche alcune semplicemente reiterate ed altre nuove.

Con la DCC 34/04 vengono quindi confermate le decisioni già assunte sulle osservazioni che costituiscono reiterazione di quanto già osservato e controdedotto con la DCS 25/97, mentre vengono interamente respinte tutte le altre, le quali vengono ritenute non apportatrici di elementi migliorativi.

La sintesi finale riporta gli elementi valutativi relativi alle osservazioni pervenute in seconda pubblicazione.

Considerazioni finali sul nucleo n.4 Castagnetta

È confermata la prevalenza di ogni prescrizione e limitazione contenuta nel parere geomorfologico relative all'ambito specifico.

Il comparto che subisce l'incremento della percentuale di area da cedere per i servizi dal 40% al 50% della superficie territoriale, come deciso in fase di adozione DCS 14/97, mantiene l'indice territoriale stabilito, con eventuale incremento di indice fondiario, ferma restando la limitazione al massimo volume edificabile sul singolo lotto per nuova edificazione e per completamento, posto in 450 mc.

Fatte salve le modifiche proposte d'ufficio e la modifica derivante dall'accoglimento delle osservazioni, la variante speciale appare ammissibile sia dal punto di vista paesaggistico che da quello urbanistico, in quanto, rispettivamente, non vincolata e conforme alle indicazioni e ai limiti di cui alla LR 28/80.

Nucleo n.5 – Castagnola

Aspetti urbanistici

La zona di Castagnola è localizzata in prossimità del centro urbano principale, in posizione baricentrica del territorio comunale lungo Via Laurentina.

Il nucleo è raggiungibile direttamente dalla strada provinciale Laurentina.

La classificazione urbanistica nel vigente PRG è Agricola zona E.

Il perimetro del piano particolareggiato differisce dalla perimetrazione di cui alla DCC 77/83, escludendo alcune aree marginali non interessate da costruzioni.

A titolo meramente indicativo e non esaustivo, rimandando agli elaborati di progetto ogni valore prescrittivo e di dettaglio, il piano ha le seguenti caratteristiche:

S territoriale = 155.120 mq

S strade = 14.055 mq
 S edificabile = 141.065 mq di cui
 S edificata = 77.438 mq
 S edificata / S edificabile = 54,89%
 Volume realizzato = 34.890 mc
 If medio = 0,44 mc/mq

If lotti da edificare o completare = 0,20 mc/mq

Vol max lotti da edificare = 450 mc

La superficie delle strade tiene conto della razionalizzazione effettuata con il piano.

Gli spazi pubblici sono reperiti tra le aree edificabili.

La superficie media dei lotti è di circa 1.200 mq.

All'interno del perimetro pianificato vengono indicati i lotti fondiari, la viabilità ed i servizi, i sub perimetri indicanti le aree di intervento unitario, definiti compatti, prevedendo:

lotti definiti di conservazione e mantenimento dei volumi (saturi)	
lotti di completamento con	If = 0,35 mc/mq
lotti per la nuova edificazione con	If = 0,35 mc/mq
comparti con	It = 0,20 mc/mq
superficie territoriale	155.120 mq
superficie edificabile	141.065 mq
di cui:	
spazi pubblici direttamente individuati	9.220 mq
superficie fondiaria, inclusi i compatti	131.845 mq
superficie a conservazione	45.487 mq
volume a conservazione	29.490 mc
superficie a completamento	31.951 mq
volume a completamento	9.585 mc
dei quali già realizzati	5.400 mc
superficie per la nuova edificazione	9.776 mq
volume nuova edificazione	3.418 mc
superficie a compatti	44.631 mq
volume a comparto	8.926 mc
volume totale	51.419 mc
di cui da realizzare	16.529 mc
numero abitanti totali (volume / 80 mc/ab)	643 ab
abitanti da insediare (volume / 80 mc/ab)	207 ab
incremento insediati	+ 32,19 %

si è pertanto valutato che gli abitanti virtuali già insediati siano 643 - 207 = 436 ab

L'area è servita esternamente dalla viabilità comunale, e la viabilità secondaria interna serve tutti i lotti edificati, oggetto di adeguamento a carico dei compatti edificatori previsti nel Piano di Recupero.

Spazi pubblici

Le aree sulle quali realizzare i servizi pubblici sono da acquisire previa cessione convenzionata, vengono in parte già individuate e localizzate ed in parte sono da definire all'interno di compatti per il **50%** della sua superficie edificabile come stabilito nella DCS 14/97 di adozione rettificando ed omogeneizzando le diverse percentuali originariamente indicate nelle tavole progettuali per i diversi nuclei, **30%** per il nucleo in questione, così per 22.315 mq.

A seguito della rettifica della percentuale di cessione nei compatti, sono quindi previste aree per servizi pubblici per complessivi **31.535 mq** ($9.220 + (44.631 \times 0,50)$), corrispondenti ad una dotazione di **49,04 mq/ab** a saturazione dei **643 abitanti previsti**, valore che eccede sia rispetto alla dotazione minima indicati dal DM 1444/68 in 18 mq/ab, equivalenti al doppio in zona B, che rispetto alla dotazione prevista dal PRG, che per le zone residenziali è pari a 24 mq/ab.

Aspetti Paesaggistici

L'ambito del piano risulta vincolato marginalmente sia per la presenza della fascia di rispetto del Fosso della Muratella o di Santa Palomba, che per la presenza della fascia di rispetto della Via Laurentina, rispettivamente bene paesaggistico ai sensi dell'art.134 c.1 lett.b del DLgs 42/04, e bene paesaggistico introdotto dal PTPR come bene lineare di interesse archeologico ai sensi dell'art.134 c.1 lett.c del DLgs 42/04.

Il vincolo del corso d'acqua è disciplinato dall'art.7 della LR 24/98, corrispondente dall'art.7 delle TC delle NTA di PTP n.10 vigente, e dall'art.35 delle NTA del PTPR adottato, in regime di salvaguardia.

Il vincolo ricognitivo di piano paesistico della Via Laurentina è disciplinato dall'art.45 delle NTA di PTPR, che, riconoscendo l'interesse archeologico al pari di un bene art.142 comma 1 lett. m), stabilisce che nella la fascia di 100 m su ogni lato della stessa gli interventi di nuova costruzione siano sottoposti agli obblighi dettati dall'art.13 della LR n.24/98, che prescrive l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del DLgs 42/04, previo il parere della competente Soprintendenza archeologica.

In corrispondenza del vincolo del corso d'acqua è stata proposta alla Regione una osservazione ai sensi dell'art.23 della LR 24/98 (058117_P03), che risulta accolta nei limiti di cui alla DCR 41/07 relativamente alle zone compromesse, con attuazione previo piano attuativo corredata da SIP al fine di verificare che il valore paesistico sia compatibile con gli interventi proposti.

Le aree interessate sono perimetrati negli insediamenti urbani del PTPR adottato, con le prescrizioni di cui alla disciplina di tutela in corrispondenza delle aree vincolate, valendo quanto indicato nel comma 7 dell'art.35 e dell'art.60 delle NTA di PTPR, nella fascia di rispetto del corso d'acqua

La proposta, per il combinato disposto delle precedenti considerazioni, risulta ammissibile con le seguenti prescrizioni:

i progetti dei compatti edificatori, riguardanti le aree interessate dal vincolo della fascia di rispetto del corso d'acqua per 150 m, debbano essere corredata di studio di inserimento paesistico (SIP), finalizzato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del DLgs 42/04 per gli interventi ricadenti nella fascia vincolata.

Dovrà in ogni caso essere mantenuta integra la vegetazione ripariale.

L'attuazione del Piano, per la parte del nucleo interessata dal vincolo di rispetto archeologico, è sottoposta dell'ottenimento del favorevole parere archeologico, che costituisce il presupposto per la realizzazione degli specifici interventi di nuova costruzione, relativamente alla autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del DLgs 42/04.

Aspetti igienico sanitari

Il contesto risulta carente per la mancanza della rete fognaria e della rete di adduzione idrica.

Le reti sono parte integrante del recupero urbano che viene disposto dalla variante speciale.

Le reti consortili, idrica e fognaria, devono essere progettate nella loro interezza e i titoli abilitativi dei nuovi interventi potranno essere rilasciati o conformati dopo la realizzazione della parte funzionale agli stessi.

Le specifiche prescrizioni sono contenute nel parere igienico sanitario reso dalla competente ASL, con nota n.23181/16 del 19/04/2016, ai sensi dell'art.20/f della Legge n.833/78, nell'esercizio dell'attività di prevenzione di sua competenza.

Aspetti geomorfologici

Le aree risultano in lieve pendenza al max per alcuni tratti fino al 4%.

Non vengono indicati particolari problemi di interazione tra terreni fondali e costruzioni esistenti, ma si richiama, comunque, la necessità di approfondire gli aspetti geotecnici in fase di attuazione.

Non appare evidente la presenza di vegetazione di particolare rilievo, la quale, se presente, deve essere salvaguardata contemporaneando gli interventi edilizi con il verde circostante.

Ai margini del nucleo è presente un fosso, avente le caratteristiche dei corsi d'acqua pubblica, che dovrà essere salvaguardato sia in relazione agli aspetti idraulici che alla vegetazione ripariale.

Le prescrizioni di rilievo sono riportate nel parere regionale rilasciato ai sensi della DGR 2649/1999, richiamato sia in merito agli aspetti geologici di cui all'art.89 del DPR 380/01 che in merito agli aspetti vegetazionali, che rinvia al rispetto delle indicazioni contenute nella relazione geologica allegata al progetto di variante, in particolare relativamente alla zone oggetto di esondazione.

Sono prescritte nel citato parere delle situazioni di non idoneità in corrispondenza delle zone a forte declivio e delle aree già oggetto di esondazione del 2005 e del 2008, come perimetrati negli elaborati geologici.

Le indicazioni costituiscono prevalenti limitazioni alla edificabilità che impediscono di fatto l'attuazione delle previsioni urbanistiche che avrebbero previsto completamenti e nuove edificazioni.

Attualizzazione dei dati

La analisi della situazione attuale è finalizzata alla determinazione della attuabilità delle valutazioni originarie, indagando, con specifico accertamento, le aree da destinare al recupero dei servizi pubblici a garanzia degli standard.

Le verifiche fornite dalla amministrazione comunale hanno rilevato che a parità di altre condizioni, alcuni dei lotti edificabili ritenuti liberi risultano edificati successivamente ai rilievi posti alla base della variante adottata nel 1997 e sottoposti a sanatoria ai sensi della Legge 326/03 (art.32 DL 269/03).

La edificazione di tali lotti non incide in modo rilevante sul principio di recupero urbanistico del nucleo oggetto di variante, essendo fatta salva la garanzia della disponibilità delle aree a servizi finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno standard, in quantità superiore a quanto stabilito nel PRG, che prevede 24 mq/ab, in gran parte all'interno dei compatti edificatori e solo in minor quantità nelle aree da espropriare esterne ad essi.

Non è stata rilevata riduzione delle aree destinate ai servizi pubblici e pertanto viene mantenuto il potenziale programmato di 31.535 mq (9.220+(44.631X0,50)), portando la dotazione per i 643 abitanti previsti rimane a **49,04 mq/ab** (9.220+(44.631X0,50))/643), sia con aree esterne che interne ai compatti avendo portato in conto la cessione interna del 50%.

La convenzione tipo associata al nucleo deve essere sottoposta a revisione per l'aggiornamento di valori e stime economici, ferma restando la validità di ogni altro principio e procedure e prescrizioni in essa contenute.

Osservazioni

Per la completezza delle considerazioni relative alle specifiche osservazioni si rinvia alle delibere di controdeduzione riportando di seguito una sintesi motivata dalla necessità di chiarire e raggruppare in categorie in relazione agli aspetti di carattere generale.

Le osservazioni presentate al Comune durante la prima pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCS 25/97 hanno proposto modifiche accoglibili in quanto adeguate alle condizioni di origine della variante ed al suo spirito ed altre respinte in quanto non coerenti con principi di formazione dei nuclei ai sensi della LR 28/80.

Le osservazioni presentate al Comune durante la seconda pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCC 34/04 sono state respinte, ritenendole non apportatrici di contributi migliorativi della proposta di variante, facendo salve le precedenti corrispondenti controdeduzioni nel caso di invariata reiterazione della osservazione.

Si concorda con le controdeduzioni del Comune con le motivazioni che lo stesso ha espresso nella DCS 14/97 e nella DCC 34/04, non ritenendo peraltro possibile fornire valore aggiunto a considerazioni di dettaglio che riguardano situazioni consolidate.

Vengono accolte le osservazioni n.63 Spoleto Antonio, n.91 Bianco Giuseppe, n.92 Emanuele Pasquale, n.85 Amadori Maria fatta salva la cessione del parcheggio.

Si ritiene che non dia luogo a procedere l'osservazione n.10 Mizzoni Loreta la cui quota edificabile è garantita dall'inclusione nel comparto, equivalendo in fase di approvazione ad un non accoglimento della richiesta.

Vengono respinte le osservazioni che non sono state ritenute in grado apportare miglioramenti al progetto escludendone quindi la coerenza con i criteri di formazione dei nuclei oggetto di variante ai sensi della LR 28/80, in particolare quando consistono in richieste su aree esterne alle zone perimetrate, su aree vincolate, ovvero in richieste di riduzione dei servizi o di incremento del dimensionamento residenziale.

vengono così respinte le osservazioni n.25 Angeli Stefano e Claudio, n.52 Picciuolo Rosa, n.110 Valente Vittorio, n.111 Casalino Maria Raffaella, n.114 D'Urso Santo, n.113 Lo Iacono Vittoria.

Vengono respinte le osservazioni che tendono a far prevalere la precedente inclusione nell'ambito di recupero con l'adozione della perimetrazione di cui alla DCC 77/1983 (art.2 LR 28/80) di alcune aree non compromesse, di cui, però, non si è più ritenuta la necessità in fase di variante speciale:

vengono così respinte le osservazioni n.117 De Luca Rolando, n.124 Gazzi Antonio, n.125 De Luca Rolando.

In merito alla ripetizione della pubblicazione a causa di un errore formale, si rileva che alcune osservazioni pervenute fuori termine rispetto alla prima pubblicazione sono state considerate durante l'esame delle osservazioni pervenute a seguito della seconda pubblicazione, che includono anche alcune semplicemente reiterate ed altre nuove.

Con la DCC 34/04 vengono quindi confermate le decisioni già assunte sulle osservazioni che costituiscono reiterazione di quanto già osservato e controdedotto con la DCS 25/97, mentre vengono interamente respinte tutte le altre, le quali vengono ritenute non apportatrici di elementi migliorativi.

La sintesi finale riporta gli elementi valutativi relativi alle osservazioni pervenute in seconda pubblicazione.

Considerazioni finali sul nucleo n.5 Castagnola

È confermata la prevalenza di ogni prescrizione e limitazione contenuta nel parere geomorfologico relative all'ambito specifico.

Il comparto che subisce l'incremento della percentuale di area da cedere per i servizi dal 30% al 50% della superficie territoriale, come deciso in fase di adozione DCS 14/97, mantiene l'indice territoriale

stabilito, con eventuale incremento di indice fondiario, ferma restando la limitazione al massimo volume edificabile sul singolo lotto per nuova edificazione e per completamento, posto in 450 mc.

Fatte salve le modifiche proposte d'ufficio e la modifica derivante dall'accoglimento delle osservazioni, la variante speciale appare ammissibile sia dal punto di vista paesaggistico che da quello urbanistico, in quanto, rispettivamente, limitata al rispetto della tutela dei vincoli e conforme alle indicazioni e ai limiti di cui alla LR 28/80.

Nucleo n.6 – Banditella di Sotto

Aspetti urbanistici

La zona di Banditella di Sotto è localizzata a sud del centro urbano tra questo e la Via Laurentina, in prossimità del fosso dell'incastro.

Il nucleo è raggiungibile direttamente dalla strada provinciale Laurentina.

La classificazione urbanistica nel vigente PRG è Agricola zona E.

Il perimetro del piano particolareggiato differisce dalla perimetrazione di cui alla DCC 77/83, escludendo alcune aree poste al margine sud non interessate da costruzioni, in prossimità del fosso dell'Incastro.

A titolo meramente indicativo e non esaustivo, rimandando agli elaborati di progetto ogni valore prescrittivo e di dettaglio, il piano ha le seguenti caratteristiche:

S territoriale = 721.260 mq

S strade = 97.815 mq

S edificabile = 623.445 mq di cui

S edificata = 379.447 mq

S edificata / S edificabile = 60,86%

Volume realizzato = 284.109 mc

If medio = 0,44 mc/mq

If lotti da edificare o completare = 0,40 mc/mq

Vol max lotti da edificare = 450 mc

La superficie delle strade tiene conto della razionalizzazione effettuata con il piano.

Gli spazi pubblici sono reperiti tra le aree edificabili, che comprendono anche gli spazi destinati al verde privato.

La superficie media dei lotti è di circa 1.000 mq.

All'interno del perimetro pianificato vengono indicati i lotti fondiari, la viabilità ed i servizi, sub perimetri indicanti le aree di intervento unitario, definiti compatti, prevedendo:

lotti definiti di conservazione e mantenimento dei volumi (saturi)

lotti di completamento con If = 0,40 mc/mq

lotti per la nuova edificazione con If = 0,40 mc/mq

comparti con It = 0,25 mc/mq

superficie territoriale 721.260 mq

superficie edificabile 623.445 mq

di cui:

spazi pubblici direttamente individuati 93.419 mq

superficie fondiaria, inclusi i compatti 530.026 mq

superficie a conservazione	244.177 mq
volume a conservazione	249.905 mc
superficie a completamento	137.670 mq
volume a completamento	55.068 mc
dei quali già realizzati	34.004 mc
superficie per la nuova edificazione	111.937 mq
volume nuova edificazione	44.774 mc
superficie a comparti	38.642 mq
volume a comparto	9.660 mc
volume totale	359.407 mc
di cui da realizzare	75.498 mc
numero abitanti totali (volume / 80 mc _{ab})	4.492 ab
abitanti da insediare (volume / 80 mc _{ab})	940 ab
incremento insediati	+ 20,92 %

si è pertanto valutato che gli abitanti virtuali già insediati siano 4.492 - 940 = 3.552 ab

L'area è servita esternamente dalla viabilità provinciale e comunale, e la viabilità secondaria interna serve tutti i lotti edificati, oggetto di adeguamento a carico dei compatti edificatori previsti nel Piano di Recupero.

Spazi pubblici

Le aree sulle quali realizzare i servizi pubblici sono da acquisire previa cessione convenzionata, vengono in parte già individuate e localizzate ed in parte sono da definire all'interno di compatti per il 50% della sua superficie edificabile come stabilito nella DCC di adozione, così per 19.321 mq.

Sono quindi previste aree per servizi pubblici per complessivi **112.740 mq** (93.419+(38.642x0,50), corrispondenti ad una dotazione di **25,10 mq/ab** a saturazione dei **4.492 abitanti previsti**, valore che eccede sia rispetto alla dotazione minima indicati dal DM 1444/68 in 18 mq/ab, equivalenti al doppio in zona B, che rispetto alla dotazione prevista dal PRG, che per le zone residenziali è pari a 24 mq/ab.



Aspetti Paesaggistici

L'ambito del piano risulta vincolato per la presenza di un corso d'acqua pubblica costituente bene paesaggistico ai sensi dell'art.134 c.1 lett.b del DLgs 42/04, denominato Fosso dell'Incastro o Fosso Grande (c058_0270).

Il nucleo è affiancato dal corso d'acqua lungo il confine ovest, parallelamente alla via Laurentina, ed è pertanto sottoposto al vincolo della fascia di rispetto della riva destra per una profondità di 150 m.

Il vincolo è disciplinato dall'art.7 della LR 24/98 corrispondente dall'art.7 delle TC delle NTA di PTP n.10 vigente, e dall'art.35 delle NTA del PTPR adottato, in regime di salvaguardia.

In corrispondenza del vincolo è stata proposta alla Regione una osservazione ai sensi dell'art.23 della LR 24/98 (058117_P03), che risulta accolta nei limiti di cui alla DCR 41/07 relativamente alle zone compromesse, con attuazione previo piano attuativo corredata da SIP al fine di verificare che il valore paesistico sia compatibile con gli interventi proposti.

Le aree interessate sono in gran parte perimetrati negli insediamenti urbani del PTPR adottato, con le prescrizioni di cui alla disciplina di tutela in corrispondenza di tutta la fascia interessata, valendo quanto indicato nel comma 7 dell'art.35 e dell'art.60 delle NTA di PTPR.

Alcune aree, corrispondenti a lotti liberi, non risultano compresi negli insediamenti urbani, e non sono oggetto di vincoli dichiarativi e della conseguente disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi.

La proposta, per il combinato disposto delle precedenti considerazioni, risulta ammissibile con la prescrizione che i progetti dei compatti edificatori, riguardanti le aree interessate dal vincolo, debbano essere corredati di studio di inserimento paesistico, finalizzato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi ricadenti nella fascia vincolata (150 m).

Sono prevalenti le limitazioni della tutela della fascia di rispetto applicabile alle aree non comprese negli insediamenti urbani, ai sensi del c.11 dell'art.7 della LR 24/98, prevedendo per queste, in particolare nella fascia di 50 m dall'argine, il verde pubblico senza edificazione, che appare unica destinazione compatibile.

Dovrà in ogni caso essere mantenuta integra la vegetazione ripariale.

Aspetti igienico sanitari

Il contesto risulta carente per la incompletezza della rete fognaria e della rete di adduzione idrica.

Le reti sono parte integrante del recupero urbano che viene disposto dalla variante speciale.

Il completamento delle reti consortili, idrica e fognaria, deve essere progettato unitariamente e i titoli abilitativi dei nuovi interventi potranno essere rilasciati o conformati dopo la realizzazione della parte funzionale agli stessi.

Le specifiche prescrizioni sono contenute nel parere igienico sanitario reso dalla competente ASL, con nota n.23181/16 del 19/04/2016, ai sensi dell'art.20/f della Legge n.833/78, nell'esercizio dell'attività di prevenzione di sua competenza.

Aspetti geomorfologici

Le aree risultano in lieve pendenza al max per alcuni tratti fino al 13%.

Non vengono indicati particolari problemi di interazione tra terreni fondali e costruzioni esistenti.

Non appare evidente la presenza di vegetazione di particolare rilievo, la quale, se presente, deve essere salvaguardata contemplando gli interventi edilizi con il verde circostante.

Ai margini sud del nucleo, anorchè non adiacente, è presente un fosso, avente le caratteristiche dei corsi d'acqua pubblica, che dovrà essere salvaguardato sia in relazione agli aspetti idraulici che alla vegetazione ripariale.

Le prescrizioni di rilievo sono riportate nel parere regionale rilasciato ai sensi della DGR 2649/1999, richiamato sia in merito agli aspetti geologici di cui all'art.89 del DPR 380/01 che in merito agli aspetti vegetazionali, che rinvia al rispetto delle indicazioni contenute nella relazione geologica allegata al progetto di variante, in particolare relativamente alle zone oggetto di esondazione.

Sono prescritte nel citato parere delle situazioni di non idoneità in corrispondenza delle zone a forte declivio e delle aree già oggetto di esondazione del 2005 e del 2008, come perimetrate negli elaborati geologici.

Le indicazioni costituiscono prevalenti limitazioni alla edificabilità, sia nel contorno delle scarpate che nelle aree esondabili, che impediscono di fatto l'attuazione delle previsioni urbanistiche, che avrebbero previsto completamenti e nuove edificazioni.

Attualizzazione dei dati

La analisi della situazione attuale è finalizzata alla determinazione della attuabilità delle valutazioni originarie, indagando, con specifico accertamento, le aree da destinare al recupero dei servizi pubblici a garanzia degli standard.

Le verifiche fornite dalla amministrazione comunale hanno rilevato che a parità di altre condizioni, alcuni dei lotti edificabili ritenuti liberi risultano edificati successivamente ai rilievi posti alla base della variante adottata nel 1997 e sottoposti a sanatoria ai sensi della Legge 326/03 (art.32 DL 269/03).

La edificazione di tali lotti non incide in modo rilevante sul principio di recupero urbanistico del nucleo oggetto di variante, essendo fatta salva la garanzia della disponibilità delle aree a servizi finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno standard, ma in quantità leggermente inferiore a quanto stabilito nel PR, che

prevede 24 mq/ab, e pertanto in variante alle previsioni vigenti, in parte all'interno dei compatti edificatori e maggior parte nelle aree da espropriare esterne ad essi.

È stata rilevata una riduzione delle aree destinate ai servizi pubblici per circa **1.818 mq**, che comporta una riduzione del potenziale programmato di 112.470 mq (93.419+(38.642x0,50), portando la dotazione per i **4.492 abitanti previsti a 21,74 mq/ab** (93.419+(38.642x0,50) -15.063/4.492), sia con aree esterne che interne ai compatti avendo portato in conto la cessione interna del 50%.

La convenzione tipo associata al nucleo deve essere sottoposta a revisione per l'aggiornamento di valori e stime economici, ferma restando la validità di ogni altro principio e procedure e prescrizioni in essa contenute.

Osservazioni

Per la completezza delle considerazioni relative alle specifiche osservazioni si rinvia alle delibere di controdeduzione riportando di seguito una sintesi motivata dalla necessità di chiarire e raggruppare in categorie in relazione agli aspetti di carattere generale.

Le osservazioni presentate al Comune durante la prima pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCS 25/97 hanno proposto modifiche accoglibili in quanto adeguate alle condizioni di origine della variante ed al suo spirito ed altre respinte in quanto non coerenti con principi di formazione dei nuclei ai sensi della LR 28/80.

Le osservazioni presentate al Comune durante la seconda pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCC 34/04 sono state respinte, ritenendole non apportatrici di contributi migliorativi della proposta di variante, facendo salve le precedenti corrispondenti controdeduzioni nel caso di invariata reiterazione della osservazione.

Si concorda con le controdeduzioni del Comune con le motivazioni che lo stesso ha espresso nella DCS 14/97 e nella DCC 34/04, non ritenendo peraltro possibile fornire valore aggiunto a considerazioni di dettaglio che riguardano situazioni consolidate.

Vengono parzialmente accolte le osservazioni, secondo i principi e nei limiti di quanto indicato al punto c) della DCS 25/97, n.107 Sturchio Giulio, n.47 Algieri Rosa Maria.

Per l'osservazione n.47 Algieri Rosa Maria si precisa che la fascia di non edificabilità dall'argine del corso d'acqua vincolato paesaggisticamente (Fosso dell'Incastro o Fosso Grande) è pari a 50 m, ove l'area non rientri tra quelli riconosciuti dal PTPR come "insediamento urbano" nel PTP o nel PTPR. In tal caso invece, fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'art.146 del DLgs 42/04, vale quanto diversamente indicato nella controdeduzione comunale che indica una distanza minima di rispetto idraulico.

Conseguentemente e nel rispetto della normativa di attuazione del comparto vengono parzialmente accolte le osservazioni n.68 Ciraolo Orazio, n.69 Morabito Antonio, n.94 Fanelli Assunta & altri, n.102 Sebastiani Felice.

Viene accolta, con la precisazione che l'area è destinata a verde privato, l'osservazione n.50 Volante Ottaviano.

Viene parzialmente accolta, con la precisazione che il lotto deve intendersi saturo, l'osservazione n.38 Castaldo Rita.

Viene accolta, previa verifica che il lotto non costituisca di fatto pertinenza di quello limitrofo già edificato, l'osservazione n.127 Rossi Luigi e altri.

Vengono respinte le osservazioni che non sono state ritenute in grado apportare miglioramenti al progetto, escludendone quindi la coerenza con i criteri di formazione dei nuclei oggetto di variante ai sensi della LR 28/80, in particolare quando consistono in richieste di riduzione dei servizi o di incremento del dimensionamento residenziale.

Vengono così respinte le osservazioni n.1 e n.4 Crescimone Antonino e altri, n.18 Lori Giulia (erroneamente indicata con n.16 non localizzata), n.26 Trabanelli Bruna e altri, n.33 Mazzapicchio Elia e altri, n.42 Menditto Mario, n.43 Mari Ivana, n.48 Catracchia Giuseppe, n.49 Bernabei Angelo e altri, n.54 Tiberi Roberto e altri, n.55 Strampella Antonio e altri, n.29 Cornacchini Armelina, n.31 Arcuri Luigi, n.32

Costa Pierluigi, n.34 Pavonio Elio, n.81 Vacca Gianfranco e altri, n.83 Di Leta Tommaso, n.86 Sgarra Alvaro, n.95 Marchese Michelina (non localizzata), n.101 Ascenzo Orlando e altri, n.104 Ricciardi Maria Teresa, n.115 La Greca Maria, n.26 Trabanelli Bruna e altri.

Si ritiene che non dia luogo a procedere l'osservazione n.90 Ripamonti Renato, ricordando che il procedimento d'esproprio non ha inizio con l'adozione del piano, ma con la sua esecutività, che comporterà l'approvazione dei progetti dei servizi pubblici da realizzare sulle aree vincolate.

In merito alla ripetizione della pubblicazione a causa di un errore formale, si rileva che alcune osservazioni pervenute fuori termine rispetto alla prima pubblicazione sono state considerate durante l'esame delle osservazioni pervenute a seguito della seconda pubblicazione, che includono anche alcune semplicemente reiterate ed altre nuove.

Con la DCC 34/04 vengono quindi confermate le decisioni già assunte sulle osservazioni che costituiscono reiterazione di quanto già osservato e controdedotto con la DCS 25/97, mentre vengono interamente respinte tutte le altre, le quali vengono ritenute non apportatrici di elementi migliorativi.

La sintesi finale riporta gli elementi valutativi relativi alle osservazioni pervenute in seconda pubblicazione.

Considerazioni finali sul nucleo n.6 Banditella di sotto

È confermata la prevalenza di ogni prescrizione e limitazione contenuta nel parere geomorfologico relative all'ambito specifico.

Fatte salve le modifiche proposte d'ufficio, in particolare per motivi paesaggistici, e la modifica derivante dall'accoglimento delle osservazioni, la variante speciale appare ammissibile sia dal punto di vista paesaggistico che da quello urbanistico, in quanto, rispettivamente nel rispetto della tutela dei vincoli e conforme alle indicazioni e ai limiti di cui alla LR 28/80.

Nucleo n.7 – Acqua Ferrata

Aspetti urbanistici

La zona di Acqua Ferrata è localizzata nella porzione ovest del territorio comunale, a monte rispetto il tratto urbano costiero, in località Bonifica La Fossa.

Il nucleo è raggiungibile da via Bergamo attraverso Via dell'Idrovora.

La classificazione urbanistica nel vigente PRG è Agricola zona E.

Il perimetro del piano particolareggiato coincide con la perimetrazione di cui alla DCC 77/83.

A titolo meramente indicativo e non esaustivo, rimandando agli elaborati di progetto ogni valore prescrittivo e di dettaglio, il piano ha le seguenti caratteristiche:

S territoriale = 263.760 mq

S strade = 47.970 mq

S corso d'acqua = 10.347 mq

S edificabile = 205.443 mq di cui

S edificata = 158.395 mq

S edificata / S edificabile = 77 %

Volume realizzato = 84.873 mc

If medio = 0,53 mc/mq

If lotti da edificare o completare = 0,50 mc/mq

Vol max lotti da edificare = 450 mc

La superficie delle strade tiene conto della razionalizzazione effettuata con il piano.

Gli spazi pubblici sono reperiti tra le aree edificabili.
La superficie media dei lotti è di circa 1.000 mq.

All'interno del perimetro pianificato vengono indicati i lotti fondiari, la viabilità ed i servizi, sub perimetri indicanti le aree di intervento unitario, definiti compatti, prevedendo:

lotti definiti di conservazione e mantenimento dei volumi (saturi)

lotti di completamento con $lf = 0,50 \text{ mc/mq}$

lotti per la nuova edificazione con $lf = 0,50 \text{ mc/mq}$

comparti con $lt = 0,30 \text{ mc/mq}$

superficie territoriale 263.760 mq

superficie edificabile 205.443 mq

di cui:

spazi pubblici direttamente individuati 21.027 mq

superficie fondiaria, inclusi i compatti 184.416 mq

superficie a conservazione 80.120 mq

volume a conservazione 63.797 mc

superficie a completamento 78.272 mq

volume a completamento 35.136 mc

dei quali già realizzati 21.076 mc

superficie per la nuova edificazione 17.580 mq

volume nuova edificazione 8.790 mc

superficie a compatti 8.444 mq

volume a comparto 2.533 mc

volume totale 110.256 mc

di cui da realizzare 25.383 mc

numero abitanti totali (volume / 80 mc/ab) 1.378 ab

abitanti da insediare (volume / 80 mc/ab) 317 ab

incremento insediati $+ 23,00 \%$

si è pertanto valutato che gli abitanti virtuali già insediati siano $1.378 - 317 = 1.061 \text{ ab}$

L'area è servita esternamente dalla viabilità comunale, e la viabilità secondaria interna serve tutti i lotti edificati.

Spazi pubblici

Le aree sulle quali realizzare i servizi pubblici sono da acquisire previa cessione convenzionata, vengono in parte già individuate e localizzate ed in parte sono da definire all'interno di compatti per il 50% della sua superficie edificabile come stabilito nella DCS 14/97 di adozione, così per 4.222 mq.

Sono quindi previste aree per servizi pubblici per complessivi **25.249 mq** ($21.027 + (8.444 \times 0,50)$), corrispondenti ad una dotazione di **18,32 mq/ab** a saturazione dei **1.378 abitanti previsti**, valore che eccede rispetto alla dotazione minima indicati dal DM 1444/68 in 18 mq/ab. Rispetto alla dotazione prevista dal PRG, che per le zone residenziali è pari a 24 mq/ab, la dotazione di progetto appare sufficiente solo valutandola doppia, come previsto nel DM 1444/68 che prevede tale opportunità per le zone B, come le zone di cui alla presente variante ai sensi della LR 28/80. La dotazione progettata equivarrebbe così a 36,64 mq/ab.

L'Amministrazione ha comunque ritenuto che la dotazione determinata nel progetto, limitata ad effettivi 18 mq/ab, possa costituire, ancorché in variante allo strumento urbanistico generale, una adeguata

soluzione a livello locale considerata la norma nazionale e la dotazione generale media che deriva come apporto al PRG dalle altre località oggetto di variante speciale.

Aspetti Paesaggistici

L'ambito del piano risulta vincolato o ai sensi dell'art.134 c.1 lett.b del DLgs 42/04, per la presenza di diritti d'uso civico gravanti su terreni privati, come indicato nella attestazione comunale del 05/11/1997, in relazione al quale, con autorizzazione n. 9375 del 27/11/1997 la Regione Lazio ha autorizzato la liquidazione.

Il vincolo è disciplinato dall'art.11 della LR 24/98 corrispondente dall'art.11 delle TC delle NTA di PTP n.10 vigente, e dall'art.39 delle NTA del PTPR adottato, in regime di salvaguardia.

Il vincolo permane fino a quando non intervenga la liquidazione di cui agli articoli 5 e seguenti della legge 1766/1927 e s.m.i., che consente il conseguente decadimento del vincolo stesso ai sensi dell'art.11 della LR 24/98.

Nella fase di pianificazione, e quindi ancora in assenza della liquidazione, l'esercizio degli usi civici deve in ogni caso svolgersi con modalità compatibili con le norme del PTPR e della l.r. 24/98, e in tal caso si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio individuati dal PTPR. Si rileva, pertanto, che il PTPR riconosce l'intero ambito come area urbanizzata e come tale lo sottopone alla disciplina del Paesaggio degli insediamenti urbani, ai sensi dell'art. 27 delle sue NTA, che consente le trasformazioni proposte.

I titoli abilitativi potranno essere richiesti solo a seguito della liquidazione di cui agli articoli 5 e seguenti della legge 1766/1927 e s.m.i. nei termini sopra indicati.

Aspetti igienico sanitari

Il contesto risulta carente per la incompletezza della rete fognaria e della rete di adduzione idrica. Le reti sono parte integrante del recupero urbano che viene disposto dalla variante speciale.

Il completamento delle reti consortili, idrica e fognaria, deve essere progettato unitariamente e i titoli abilitativi dei nuovi interventi potranno essere rilasciati o conformati dopo la realizzazione della parte funzionale agli stessi.

Le specifiche prescrizioni sono contenute nel parere igienico sanitario reso dalla competente ASL, con nota n.23181/16 del 19/04/2016, ai sensi dell'art.20/f della Legge n.833/78, nell'esercizio dell'attività di prevenzione di sua competenza.

Aspetti geomorfologici

Le aree risultano in lieve pendenza al max per alcuni tratti fino al 1%.

Non vengono indicati particolari problemi di interazione tra terreni fondali e costruzioni esistenti.

Non appare evidente la presenza di vegetazione di particolare rilievo, la quale, se presente, deve essere salvaguardata contemporaneando gli interventi edili con il verde circostante.

Non si rilevano prescrizioni di rilievo nel parere regionale rilasciato ai sensi della DGR 2649/1999, richiamato sia in merito agli aspetti geologici di cui all'art.89 del DPR 380/01 che in merito agli aspetti vegetazionali, che rinvia al rispetto delle indicazioni contenute nella relazione geologica allegata al progetto di variante.

Attualizzazione dei dati

La analisi della situazione attuale è finalizzata alla determinazione della attuabilità delle valutazioni originarie, indagando, con specifico accertamento, le aree da destinare al recupero dei servizi pubblici a garanzia degli standard.

Le verifiche fornite dalla amministrazione comunale hanno rilevato che a parità di altre condizioni, alcuni dei lotti edificabili ritenuti liberi risultano edificati successivamente ai rilievi posti alla base della

variante adottata nel 1997 e sottoposti a sanatoria ai sensi della Legge 326/03 (art.32 DL 269/03).

La edificazione di tali lotti non incide in modo rilevante sul principio di recupero urbanistico del nucleo oggetto di variante, essendo fatta salva la garanzia della disponibilità delle aree a servizi finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno standard, in quantità superiore a quanto stabilito nel PRG, che prevede 24 mq/ab, in gran parte all'interno dei compatti edificatori e solo in minor quantità nelle aree da espropriare esterne ad essi.

È stata rilevata una riduzione delle aree destinate ai servizi pubblici per circa 3.125 mq, che comporta una riduzione del potenziale programmato di 25.249 mq (21.027+(8.444x0,50)), portando la dotazione per i 1.378 abitanti previsti a **16,06 mq/ab** (21.027+(8.444x0,50)-3.125/1.378), sia con aree esterne che interne ai compatti avendo portato in conto la cessione interna del 50%.

La valutazione del rispetto delle indicazioni del DM 1444/68 che prevede tale opportunità per le zone B, come le zone di cui alla presente variante ai sensi della LR 28/80. La dotazione attualizzata per l'occupazione di alcune delle aree equivrebbe così a **32,12 mq/ab**.

La convenzione tipo associata al nucleo deve essere sottoposta a revisione per l'aggiornamento di valori e stime economici, ferma restando la validità di ogni altro principio e procedure e prescrizioni in essa contenute.

Osservazioni

Per la completezza delle considerazioni relative alle specifiche osservazioni si rinvia alle delibere di controdeduzione riportando di seguito una sintesi motivata dalla necessità di chiarire e raggruppare in categorie in relazione agli aspetti di carattere generale.

Le osservazioni presentate al Comune durante la prima pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCS 25/97 hanno proposto modifiche accoglibili in quanto adeguate alle condizioni di origine della variante ed al suo spirito ed altre respinte in quanto non coerenti con principi di formazione dei nuclei ai sensi della LR 28/80.

Le osservazioni presentate al Comune durante la seconda pubblicazione di cui alle controdeduzioni contenute nella DCC 34/04 sono state respinte, ritenendole non apportatrici di contributi migliorativi della proposta di variante, facendo salve le precedenti corrispondenti controdeduzioni nel caso di invariata reiterazione della osservazione.

Si concorda con le controdeduzioni del Comune con le motivazioni che lo stesso ha espresso nella DCS 14/97 e nella DCC 34/04, non ritenendo peraltro possibile fornire valore aggiunto a considerazioni di dettaglio che riguardano situazioni consolidate.

Vengono parzialmente accolte previa adesione volontaria al comparto che assegna al lottista l'indice di zona e comunque una potenzialità edificatoria stabilita in 450 mc, l'osservazione n.16 Iafolla Gabriella, n.20 Galdiero Teresa e altri.

Si ritiene che non dia luogo a procedere l'osservazione n.15 di Di Giulio Sergio, in quanto la contestata destinazione pubblica ha carattere generale e deve essere stabilita precisamente con la approvazione del progetto specifico dell'opera pubblica.

Vengono respinte le osservazioni che non sono state ritenute in grado apportare miglioramenti al progetto escludendone quindi la coerenza con i criteri di formazione dei nuclei oggetto di variante ai sensi della LR 28/80, in particolare quando consistono in richieste di riduzione dei servizi o di incremento del dimensionamento residenziale.

Vengono così respinte le osservazioni n.14 Giuseppe Siddi, n.17 Siddi Maria Luisa, n.41 Davoli Giuseppe, n.51 Di Fedele Antonietta e altri, n.30 Barozzino Michele e altri, n.60 Scatene Giovanni, n.61 Di Grazia Biagio, n.62 Fantauzzi Consiglia, n.71 Giuliani Alberto, la cui richiesta espressa in subordine di creare un subcomparto potrebbe essere accolta solo in caso di esplicito assenso del confinante del lotto adiacente con stessa destinazione, n.79 Aloisi Palma e altri (non localizzata).

In merito alla ripetizione della pubblicazione a causa di un errore formale, si rileva che alcune osservazioni pervenute fuori termine rispetto alla prima pubblicazione sono state considerate durante l'esame delle osservazioni pervenute a seguito della seconda pubblicazione, che includono anche alcune semplicemente reiterate ed altre nuove.

Con la DCC 34/04 vengono quindi confermate le decisioni già assunte sulle osservazioni che costituiscono reiterazione di quanto già osservato e controdedotto con la DCS 25/97, mentre vengono interamente respinte tutte le altre, le quali vengono ritenute non apportatrici di elementi migliorativi.

La sintesi finale riporta gli elementi valutativi relativi alle osservazioni pervenute in seconda pubblicazione.

Considerazioni finali sul nucleo n.7 Acquaferata

È confermata la prevalenza di ogni prescrizione e limitazione contenuta nel parere geomorfologico relative all'ambito specifico.

Fatte salve le modifiche proposte d'ufficio, in particolare per motivi paesaggistici e la modifica derivante dall'accoglimento delle osservazioni, la variante speciale appare ammissibile sia dal punto di vista paesaggistico che da quello urbanistico, in quanto, rispettivamente, non vincolata dal punto di vista paesaggistico ovvero limitata nel rispetto della tutela dei vincoli e conforme alle indicazioni e ai limiti di cui alla LR 28/80.

Osservazioni a carattere generale

Oltre alle osservazioni attinenti i singoli nuclei espresse a seguito della prima pubblicazione e controdedotte con la DCS 25/1997 e trattate nella analisi effettuata singolarmente, sono pervenute le seguenti osservazioni che hanno un carattere generale, alcune reiterate a seguito della seconda pubblicazione, tutte comunque non accolte.

Si concorda con le controdeduzioni del Comune con le motivazioni che lo stesso ha espresso nella DCS 14/97 e nella DCC 34/04, non ritenendo peraltro possibile fornire valore aggiunto a considerazioni di dettaglio che riguardano situazioni consolidate.

Vengono respinte le osservazioni che non sono state ritenute in grado apportare miglioramenti al progetto escludendone quindi la coerenza con i criteri di formazione dei nuclei oggetto di variante ai sensi della LR 28/80, in particolare quando consistono in richieste su aree esterne alle zone perimetrate ovvero in richieste di riduzione dei servizi o di incremento del dimensionamento residenziale

Vengono così respinte le osservazioni che riguardano aree esterne le perimetrazioni, concentrate in una ampia zona estesa per circa 2 ettari, parzialmente non pertinenti alla natura del provvedimento adottato, le osservazioni n.2 Del Vecchio Leonardo, n.3 Pizzi Ivana, n.5 Di Bartolomeo Romano, n.6 D'Arcangelo Pietro, n.7 D'Arcangelo Giuseppe, n.8 Mantarilli Luisa, n.12 Martella Maurizia, n.13 Ialingo Silvana.

È respinta l'osservazione che attiene aree vincolate, con preclusione delle richieste inoltrate, n.19 Consorzio Tor San Lorenzo Sud.

È respinta l'osservazione che attiene richieste di incremento del dimensionamento residenziale n.122 Bonfiglio Filadelfio.

È respinta l'osservazione che attiene aree già previste all'interno di altri strumenti attuativi, n.9 Deris Grammatica.

È respinta l'osservazione n.118 Amici Mariano con le seguenti motivazioni:
le valutazioni specifiche eseguite per la variante speciale, in ottemperanza delle limitazioni di cui alla LR 28/80, prevalgono sulle considerazioni generali che erano contenute sulla variante generale che il comune ha adottato nel 1995 e successivamente annullato e che il ricorrente richiede di

confermare;

non si è ritenuto opportuno perimetrare altri nuclei non riconoscendone le medesime caratteristiche di compromissione;

i tempi dettati per la procedura di cui alla LR 28/80 consentono di concludere l'iter di adozione senza ulteriore attesa della nuova amministrazione.

CONSIDERAZIONI FINALI GENERALI

Modifiche d'ufficio

Zonizzazione considerazioni e modifiche

La zonizzazione che viene approvata è quella adottata con DCS 14/97 con le modifiche derivanti dall'accoglimento delle osservazioni di cui alla DCS 25/97 e DCC 34/04, che vengono confermate, e le modifiche d'ufficio eventualmente indicate nelle singole valutazioni dei nuclei.

NTA considerazioni e modifiche

Il Testo delle NTA che viene approvato è quella adottato con DCS 14/97 con le modifiche derivanti dall'accoglimento delle osservazioni di cui alla DCS 25/97 e DCC 34/04 e le modifiche d'ufficio che seguono:

Aggiungere una premessa al testo delle NTA generali:

Per tutti i nuclei, in relazione alle norme generali integrative delle NTA di PRG, art.29 e art.30, al fine di evitare possibili dubbi interpretativi si ritiene automaticamente aggiornato il richiamo alla legislazione vigente nella sua forma attuale e la terminologia relativa ai titoli abilitativi adeguata al DPR 380/01.

La relazione alle NTA dei singoli nuclei è necessario ribadire, riportando alla fine delle NTA di ogni nucleo che:

Aree sottoposte a limitazioni geomorfologiche.

Le limitazioni alla edificabilità geomorfologica indicate nel relativo parere regionale, come in particolare richiamate nei nuclei sottoposti a parziale parere negativo, Madonnina, Castagnola, Banditella di Sotto, sono prevalenti sulle indicazioni urbanistiche costituendo vincolo di inedificabilità a salvaguardia della incolumità pubblica e privata.

Aree sottoposte a usi civici e beni demaniali.

L'eventuale cogenza del vincolo di uso civico permane sui terreni gravati privati fino alla sua estinzione previa liquidazione.

È vietata qualunque opera edilizia in quelle aree, indicate nell'analisi del territorio approvata con D.C.P. n.76/09, e nel parere ai sensi dell'art.7 della L.R. n.59/95 dell'Ufficio Uci civici e Demanio Collettivo Prot. n.135728 del 29/07/2009, che non abbiano definito le procedure di alienazione.

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate”;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n° 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai

sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;

e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;

f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata LR. 6/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 7/01/2005.

Prescrizioni igienico sanitarie

Prima della attuazione della variante speciale, relativamente ai singoli nuclei anche separatamente esaminati, deve essere verificato il rispetto del parere acquisito ai sensi dell'art.20/f della Legge n.833/78 e delle prescrizioni in esso contenute in relazione agli aspetti igienico sanitari del ciclo delle acque.

Le reti consortili, idrica e fognaria, ovvero i completamenti che si rendono necessari, devono essere progettati nella loro interezza e i titoli abilitativi dei nuovi interventi potranno essere rilasciati o conformati dopo la realizzazione della parte funzionale agli stessi.

Convenzioni considerazioni e modifiche

In assenza di una specifica istruttoria comunale sulla base di nuovi computi estimativi, eventualmente presentati dai richiedenti, ai sensi dell'art.115 del DLgs 163/06, si ritiene necessario che le convenzioni siano integrate con il successivo punto inseribile all'inizio del contratto riferito ad ognuno dei nuclei:

"Ferma restando la validità di ogni altra prescrizione contenuta nello schema adottato con DCS n.34/97, la convenzione prima della sua stipula deve essere sottoposta a revisione per l'aggiornamento dei valori e delle stime economiche, quale mero adeguamento a causa del passaggio del tempo, previa determinazione dirigenziale, facendo riferimento agli indici ISTAT generali o al tasso di inflazione programmato."

Inoltre, il Comitato con proprio specifico emendamento, ritiene opportuno inserire la seguente prescrizione atta alla redazione di un allegato alle Convenzioni del Consorzio di ciascun nucleo, inserendo in ogni contratto il seguente contenuto:

“La Convenzione del Consorzio di ciascun nucleo deve contenere, oltre a quanto già previsto, l’individuazione delle quote edificatorie derivanti dai relativi indici territoriali attribuite alle proprietà private oggetto di prima cessione e riservate ad una parte degli standard urbanistici, come individuate nelle planimetrie all’interno dei perimetri dei compatti. Tali quote edificatorie devono essere incluse e realizzate nell’attuazione del singolo comparto tramite il permesso di costruire convenzionato.”

Osservazioni

Premesso che le osservazioni presentate costituiscono l’apporto dei privati al procedimento di formazione della variante e che in capo all’amministrazione non sorge l’obbligo di una puntuale e concisa motivazione in relazione al loro accoglimento o al loro rigetto, oltre a quella desumibile dai criteri di formazione della variante, decretati nella relazione illustrativa e nel deliberato della DCS di controdeduzione, anche in modo succinto e collettivo.

Si riassume che sono pervenute al Comune 128 osservazioni nei termini della prima pubblicazione a seguito della adozione di cui alla DCS 14/97 e 102 nei termini della seconda pubblicazione effettuata al solo fine di correggere un errore formale di pubblicazione sul FAL del 09/09/97.

Le controdeduzioni alle prime 128 osservazioni sono contenute nella DCS 25/97 come indicato in premessa. Le controdeduzioni alle successive 102 osservazioni sono contenute nella DCC 34/04 come indicato in premessa.

Con la DCS 25/97 alcune osservazioni sono accolte ed altre respinte.

Alcune osservazioni sono state reiterate a seguito della seconda pubblicazione.

Con la DCC 34/04 vengono confermate le decisioni assunte sulle osservazioni che costituiscono reiterazione di quanto già osservato e controdedotto con la DCS 25/97, le altre vengono ritenute non accogibili.

Le osservazioni attinenti i singoli nuclei sono state trattate affrontando l’analisi degli stessi nel rispetto delle ipotesi previste dall’art.10 della Legge n.1150/1942.

Le osservazioni di carattere generale sono state tutte respinte con le motivazioni di cui alla DCS 25/97.

Considerati, quindi, il rispetto dei criteri di formazione della variante in modo omogeneo e la esclusione di osservazioni che non si ritiene possano migliorare in modo significativo la variante adottata, si condividono le controdeduzioni comunali con le motivazioni espresse in modo sintetico e collettivo negli atti sopracitati.

Il successivo elenco, allegato al presente documento, riporta le osservazioni pervenute e i relativi giudizi di accoglimento, che, per quelle relative alla prima pubblicazione sono estesamente giustificati nella delibera di controdeduzione DCS 25/97, come già descritto nell’analisi dei singoli nuclei, mentre vengono approfonditi, coerentemente con quanto avvenuto per le prime osservazioni, i giudizi relativi alle osservazioni controdedotte con DCC 34/04, che ha indicato una sola categoria collettiva di non accoglimento, corrispondente al mancato apporto migliorativo delle proposte pervenute.

L’elenco delle osservazioni con le considerazioni e le eventuali conseguenti modifiche è riportato in allegato al presente documento.

PROPOSTE DI MODIFICA

Il Comitato ritiene opportuno introdurre le seguenti modifiche alla relazione istruttoria:

Viene inserito il seguente paragrafo: **La Convenzione del Consorzio di ciascun nucleo deve contenere, oltre a quanto già previsto, l’individuazione delle quote edificatorie derivanti dai relativi indici territoriali attribuite alle proprietà private oggetto di prima cessione e riservate ad una parte degli standard urbanistici, come individuate nelle planimetrie all’interno dei perimetri dei compatti. Tali quote edificatorie devono essere incluse e realizzate nell’attuazione del singolo comparto tramite il permesso di costruire convenzionato.”**

CONCLUSIONI

Per la competenza di questo Comitato, si ritiene che la variante adottata, non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente. Sarà a cura dell'Amministrazione Comunale, a seguito della definitiva approvazione regionale, il riordino di tutte le modifiche apportate alla zonizzazione e alle norme tecniche, introdotte d'ufficio ovvero derivanti dall'accoglimento delle osservazioni nonché quelle introdotte da questo Comitato, redigendo i nuovi grafici ed il testo aggiornato delle NTA.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente:

PARERE

Il Comitato, per le competenze ad esso attribuite, ritiene che la variante speciale adottata dal Comune di Ardea, ai sensi dell'art.4 e con gli effetti previsti dall'art.9 della LR n.28 del 02/05/1980, con DCS n.14 del 28/08/1997, relativa al recupero dei nuclei abusivi nelle località Valle Caia, Villaggio Ardeatino, Madonnina, Castagnetta, Castagnola, Banditella di Sotto, Acqua Ferrata,

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

nel rispetto delle prescrizioni riportate nei pareri elencati in premessa, i quali si intendono qui interamente richiamati, con le modifiche derivanti dall'accoglimento di alcune osservazioni e con le modifiche introdotte d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge n.765 del 06/08/196,

Il Vicesegretario del C.R.p.T.
(Fabio BISOGNI)

Il Presidente del C.R.p.T.
(Mandela MANETTI)

N oss. ripetuta	N	Nucleo	Denominazione	proponente	proposta	controdeduzione comunale	controdeduzione regionale
--------------------	---	--------	---------------	------------	----------	-----------------------------	------------------------------

DCS 25/1997

pervenute nei termini entro le ore 12 del 07/11/1997 e controdedotte a seguito della prima pubblicazione
--

	1	6	Banditella di sotto	Crescimone Antonino +	riclassificazione da spazi pubblici a nuova edificazione	non accolta	non accolta
	2	0	Generale	Del Vecchio Leonardo	richiede l'inserimento di un nucleo non perimetralto in via Treviglio	non accolta	non accolta
	3	0	Generale	Pizzi Ivana	richiede l'inserimento di un nucleo non perimetralto in via Treviglio	non accolta	non accolta
	4	6	Banditella di sotto	Crescimone Antonino +	riclassificazione da spazi pubblici a nuova edificazione (vedi n.1)	non accolta	non accolta
	5	0	Generale	Di Bartolomeo Romano	richiede l'inserimento di un nucleo non perimetralto in via Treviglio	non accolta	non accolta
	6	0	Generale	D'Arcangelo Pietro	richiede l'inserimento di un nucleo non perimetralto in via Treviglio	non accolta	non accolta
	7	0	Generale	D'Arcangelo Giuseppe	richiede l'inserimento di un nucleo non perimetralto in via Treviglio	non accolta	non accolta
	8	0	Generale	Matarilli Marisa	richiede l'inserimento di un nucleo non perimetralto in via Treviglio	non accolta	non accolta
157	9	0	Generale (Loc Banditella)	Grammatica Deris	richiede l'inserimento di un nucleo non perimetralto in zona C4	non accolta	non accolta
	10	5	Castagnola	Mizzoni Loreta	eliminazione della previsione a servizi all'interno di un comparto	non da luogo a procedere	non accolta (è nel comparto)
196	11	3	Madonnina	Fusco Luigi	per il lotto a verde privato contesta l'assenza della norma specifica (ma l'art.3 delle NTA del PP rinvia alle NTA di PRG) e ne richiede la riclassificazione a nuova edificazione o a completamento	non accolta	non accolta
	12	0	Generale	Mirtella Maurizia	richiede l'inserimento di un nucleo non perimetralto in via Treviglio	non accolta	non accolta
	13	0	Generale	Ialungo Silvana	richiede l'inserimento di un nucleo non perimetralto in via Treviglio	non accolta	non accolta
190	14	7	Acquaferata	Siddi Giuseppe	riclassificazione da parcheggio pubblico a completamento o nuova edificazione	non accolta	non accolta

195	15	7	Acquaferata	Di Giulio Sergio	Chiede l'incremento del verde attrezzato, parcheggi e verde pubblico, anche trasformando parecchi servizi, su via dell'idrovora (da rinviare ai progetti delle opere)	non da luogo a procedere	non da luogo a procedere
192	16	7	Acquaferata	Iafolla Gabriella	riclassificazione da comparto a nuova edificazione con incremento dell'indice o 450 mc minimi.	parzialmente accolta previa adesione volontaria (450 mc in caso adesione volontaria al comparto per ogni lottista)	parzialmente accolta
169	17	7	Acquaferata	Siddi Maria Luisa	riclassificazione da parcheggio e servizi pubblici a completamento o nuova edificazione	non accolta	non accolta
216	18	6	Banditella di sotto	Lori Giulia	riclassificazione da spazi pubblici a completamento	non accolta	non accolta
	19	0	Generale	Consorzio Marina Tor San Lorenzo Sud	Richiede l'inserimento di un nucleo non perimetralto in località Tor San Lorenzo	non accolta	non accolta
182	20	7	Acquaferata	Galdiero Teresa	riclassificazione da comparto a nuova edificazione con incremento dell'indice	parzialmente accolta previa adesione volontaria (450 mc in caso adesione volontaria al comparto per ogni lottista)	parzialmente accolta
	21	2	Villaggio Ardeatino	Nardi Maurizio	modifica classificazione di PP in "nuova edificazione"	non luogo a procedere	non luogo a procedere
168	22	4	Castagnetta	D'Amaro Aldo	Inserimento nel nucleo	non accolta	non accolta
	23	2	Villaggio Ardeatino	Pensosi Carlo	modifica classificazione di PP in "nuova edificazione"	parzialmente accolta	parzialmente accolta
180	24	3	Madonnina	Paglia Renato	chiede di riclassificare a completamento le aree della Agropontine Srl, come da perimetrazione e variante del 1983 (DCC 77/83 e 94/83) che però risulterebbe revocata, e comunque classificazione riservata a lotti parzialmente edificati	non accolta	non accolta
	25	5	Castagnola	Angeli Stefano e Claudio	riclassificazione da conservazione a completamento	non accolta	non accolta
	26	6	Banditella di sotto	Trabanelli Bruna	riclassificazione a completamento al di fuori del comparto	non accolta	non accolta
184	27	2	Villaggio Ardeatino	Politi Giovanni Battista	segnalà l'incongruenza tra la tavola 3 che contiene una modifica introdotta in fase di adozione indicata con perimetro che riporta parte delle aree ad agricole che prevale sulle altre	non accolta	non accolta (resta agricola)
183	28	2	Villaggio Ardeatino	Politi Franco	segnalà l'incongruenza tra la tavola 3 che contiene una modifica introdotta in fase di adozione indicata con perimetro che riporta parte delle aree ad agricole che prevale sulle altre	non accolta	non accolta (resta agricola)
	29	6	Banditella di sotto	Cornaccini Armelina	riclassificazione da spazi pubblici a completamento residenziale	non accolta	non accolta
189	30	7	Acquaferata	Barozzino Michele	riclassificazione da servizi pubblici a edificabile residenziale	non accolta	non accolta

191	31	6	Banditella di sotto	Arcuri Luigi	riclassificazione da spazi pubblici e parcheggi a nuova edificazione (di fatto)	non accolta	non accolta
	32	6	Banditella di sotto	Costa Pierluigi	riclassificazione da conservazione a completamento	non accolta	non accolta
	33	6	Banditella di sotto	Mazzapicchio Elia	riclassificazione da spazi pubblici e parcheggi a nuova edificazione	non accolta	non accolta
	34	6	Banditella di sotto	Pavonio Elio	riclassificazione da spazi pubblici e parcheggi a conservazione	non accolta	non accolta
	35	4	Castagnetta	Cedraro Adelmo	chiede l'estrazione dal comparto edificatorio con riclassificazione a completamento e nuova edificazione	parzialmente accolta (accolta la eliminazione del comparto)	parzialmente accolta (accolta la eliminazione del comparto)
	36	3	Madonnina	Taverini Angelo	chiede l'esclusione dal comparto e la riclassificazione a completamento	non accolta	non accolta
	37	4	Castagnetta	Murante Fernando	Estrazione dal Comparto	non accolta	non accolta
	38	6	Banditella di sotto	Castaldo Rita	riclassificazione a completamento con eliminazione del vincolo a servizi sul lotto di proprietà	parzialmente accolta (riconoscendo il lotto sottile)	parzialmente accolta (riconoscendo il lotto sottile)
	39	4	Castagnetta	Castorano Sergio	estrazione dal comparto con riclassificazione a completamento della parte da destinare a servizi e viabilità	non accolta	non accolta
	40	4	Castagnetta	Giammattei Regina	chiede l'estrazione dal comparto edificatorio con riclassificazione a completamento	parzialmente accolta (accolta la eliminazione del comparto)	parzialmente accolta (accolta la eliminazione del comparto)
	41	7	Acquaferata	Davoli Giuseppe	riclassificazione da parcheggio e servizi pubblici a completamento o nuova edificazione	non accolta	non accolta
	42	6	Banditella di sotto	Menditto Mario	riclassificazione da spazi pubblici a nuova edificazione	non accolta	non accolta
	43	6	Banditella di sotto	Mari Ivana	riclassificazione da spazi pubblici e parcheggi a completamento	non accolta	non accolta
	44	4	Castagnetta	Picano Bruno	classificazione a nuova edificazione senza cessione della parte da destinare a servizi	non accolta	non accolta
212	45	3	Madonnina	Roma Fabio	proprietario di aree destinate a verde privato e spazi pubblici chiede che il comparto sia esteso all'intero nucleo, una unica classificazione per la sua area costituita da più particelle eliminando il verde privato, l'aumento dell'indice a 0,50 mc/mq, riduzione dei servizi al valore di 24 mq/ab.	non accolta	non accolta
211	46	3	Madonnina	Tozzi Maurizio +	proprietario di aree destinate a spazi pubblici chiede che il comparto sia esteso all'intero nucleo, l'aumento dell'indice a 0,50 mc/mq, riduzione dei servizi al valore di 24 mq/ab.	non accolta	non accolta



	47	6	Banditella di sotto	Aglieri Rosa Maria	formazione di comparto per riduzione vincolo a servizi sul lotto di proprietà + estensione del perimetro + precisazione della distanza dal fosso	parzialmente accolta	parzialmente accolta con la precisazione che la fascia di inedificabilità dal fosso vincolato è di 50 m se non è ricompresa negli insediamenti urbani di PTP o di PTPR
	48	6	Banditella di sotto	Catracchia Giuseppe	riclassificazione da spazi pubblici e parcheggi a conservazione (di fatto)	non accolta	non accolta
	49	6	Banditella di sotto	Bernabei Angelo	riclassificazione da spazi pubblici a edificabile residenziale	non accolta	non accolta
	50	6	Banditella di sotto	Volante Ottaviano	riduzione vincolo a servizi sul lotto di proprietà	accolta (con la precisazione che la destinazione è verde privato)	accolta (con la precisazione che la destinazione è verde privato)
	51	7	Acquaferata	Di Fedele Antonietta	riclassificazione da servizi pubblici a edificabile residenziale	non accolta (è nel comparto)	non accolta
	52	5	Castagnola	Picciuolo Rosa	riclassificazione da conservazione a completamento	non accolta	non accolta
	53	4	Castagnetta	Picano Bruno	classificazione a nuova edificazione senza cessione della parte da destinare a servizi	non accolta	non accolta
165	54	6	Banditella di sotto	Tiberi Roberto	esclusione dal comparto mantenendo la classificazione a nuova edificazione	non accolta	non accolta
166	55	6	Banditella di sotto	Strampella Antonio	esclusione dal comparto mantenendo la classificazione a nuova edificazione	non accolta	non accolta
	56	3	Madonnina	Bianchi Olivo	chiede l'esclusione dal comparto e la riclassificazione a completamento	non accolta	non accolta
	57	4	Castagnetta	Polimeni Francesco & altri	estrazione dal comparto e eliminazione della parte a servizi	non accolta	non accolta
228	58	4	Castagnetta	Cedraro Vittorio	estrazione dal comparto e eliminazione della parte a servizi	non accolta	non accolta
	59	3	Madonnina	Frattarelli Elisa +	chiede l'esclusione dal comparto e la riclassificazione a completamento	non accolta	non accolta
	60	7	Acquaferata	Scatene Giovanni	esclusione dal comparto	non accolta	non accolta
	61	7	Acquaferata	Di Grazia Biagio	esclusione dal comparto	non accolta	non accolta
	62	7	Acquaferata	Fantauzzi Consiglia	esclusione dal comparto	non accolta	non accolta
	63	5	Castagnola	Spoletto Antonio	Spostamento della parte da destinare a servizi nell'ambito della stessa proprietà	accolta	accolta
	64	1	Valle Caia	Panetta Pietro	riclassificazione da comparto con 0,20 mc/mq a completamento con 0,30 mc/mq	non accolta	non accolta
	65	2	Villaggio Ardeatino	Tortorici Francesco	richiesta di attuazione di un sub comparto sulle aree a servizi pubblici all'interno del comparto	accolta nei limiti delle indicazioni dell'art 15 delle nta di PP	accolta nei limiti delle indicazioni dell'art 15 delle nta di PP
187	66	1	Valle Caia	Cardone Salvatore	Definitosi presidente del consorzio di miglioramento fondiario Montagnano (lottizzazione abusiva) richiede la rielaborazione per numerose imprecisioni e disparità riscontrate nella perimetrazione e nella definizione della viabilità e degli spazi pubblici	non accolta	non accolta
	67	1	Valle Caia	Patricò Salvatore	inserimento nel nucleo di aree esterne	non accolta	non accolta

	68	6	Banditella di sotto	Ciraolo Orazio +	formazione di comparto per riduzione vincolo a servizi sul lotto di proprietà	parzialmente accolta	parzialmente accolta
	69	6	Banditella di sotto	Morabito Antonio	formazione di comparto per riduzione vincolo a servizi sul lotto di proprietà	parzialmente accolta	parzialmente accolta
179	70	1	Valle Caia	Consales Luciano	inserimento nel nucleo di aree esterne	non accolta	non accolta
	71	7	Acquaferata	Giuliani Alberto	riclassificazione da spazi pubblici e viabilità a nuova edificazione in subordine creazione di un parziale subcomparto	non accolta (il sub comparto potrebbe essere accolto con assenso del confinante con pari classificazione a servizi)	non accolta (il sub comparto potrebbe essere accolto con assenso del confinante con pari classificazione a servizi)
	72	1	Valle Caia	Lupi Virginia	riclassificazione da conservazione a completamento	accolta	accolta
	73	3	Madonnina	Barbato Aquilino +	chiede l'esclusione dal comparto e la riclassificazione da servizi e parcheggio a completamento o nuova edificazione con indice di 0,25 mc/mq	non accolta	non accolta
186	74	1	Valle Caia	Telesca Luca	inserimento nel nucleo di aree esterne	non accolta	non accolta
202	75	1	Valle Caia	Gazzellini Luigi +	inserimento nel nucleo di aree esterne	non accolta	non accolta
185	76	1	Valle Caia	Tasca Gaetana	inserimento nel nucleo di aree esterne	non accolta	non accolta
	77	1	Valle Caia	Ferroletti Giuseppe	inserimento nel nucleo di aree esterne	non accolta	non accolta
	78	1	Valle Caia	Luberti Mirella	riclassificazione da comparto con 0,20 mc/mq a completamento con 0,30 mc/mq	non accolta	non accolta
	79	7	Acquaferata	Aloisi Palma	accorpamento dei servizi pubblici previsti intorno al proprio lotto	non accolta	non accolta
	80	2	Villaggio Ardeatino	Vuotto Antonio	Esclusione dal comparto	non accolta	non accolta
176	81	6	Banditella di sotto	Vacca Gianfranco	riclassificazione da spazi pubblici e parcheggi a completamento + rettifica del perimetro di comparto	non accolta	non accolta
	82	3	Madonnina	Vacca Gianfranco +	chiede l'esclusione dal comparto e la riclassificazione da strada e servizi a completamento	non accolta	non accolta
178	83	6	Banditella di sotto	Di Leta Tommaso	riclassificazione da spazi pubblici e parcheggi a completamento + rettifica del perimetro di comparto	non accolta	non accolta
	84		Manca osservazione	Manca osservazione	Manca osservazione	Manca osservazione	Manca osservazione
	85	5	Castagnola	Amadori Anna Maria	classificazione a nuova edificazione dell'intero lotto annullando il parcheggio	accolta mantenendo il parcheggio da cedere	accolta mantenendo il parcheggio da cedere
163	86	6	Banditella di sotto	Sgarra Alvaro	riclassificazione da spazi pubblici e parcheggi a completamento	non accolta	non accolta
230	87	3	Madonnina	Antonini Leonardo	proprietario di aree escluse dal nucleo chiede di essere inserito come da perimetrazione del 1983, con inserimento in un comparto	non accolta	non accolta
	88	3	Madonnina	Moglianesi Graziano +	chiede l'esclusione dal comparto e la riclassificazione a nuova edificazione	non accolta	non accolta
58	89	4	Castagnetta	Cedraro Vittorio	riclassificazione a nuova edificazione	non accolta	non accolta

	90	6	Banditella di sotto	Ripamonti Renato	opposizione all'esproprio in subordine riclassificazione da spazi pubblici e parcheggi a completamento	non da luogo a procedere	non da luogo a procedere
	91	5	Castagnola	Bianco Giuseppe	eliminazione della previsione di "STRADA" sul lotto di proprietà per impossibilità orografica	accolta	accolta
	92	5	Castagnola	Emanuele Pasquale	riclassificazione da conservazione a completamento	accolta	accolta
	93	2	Villaggio Ardeatino	Saliola Antonio	Diversa attuazione della convenzione con tempi dilazionati	non da luogo a procedere	non da luogo a procedere
	94	6	Banditella di sotto	Fanelli Assunta	formazione di comparto per riduzione vincolo a servizi sul lotto di proprietà	parzialmente accolta	parzialmente accolta
	95	6	Banditella di sotto	Marchese Michelina	inclusione tra i lotti edificabili (non localizzata)	non accolta	non accolta
	96	1	Valle Caia	Colombari Vladimiro	riclassificazione da nuova edificazione a completamento	non accolta	non accolta
207	97	3	Madonnina	Scarfagna Liliana	proprietario di aree destinate in parte a conservazione ed in parte a comparto chiede la riclassificazione della prima a completamento, il rispetto della perimetrazione della DCC 77/83, l'aumento dell'indice da 0,3 a 0,5 mc/mq, la riduzione dei servizi al valore di 24 mq/ab.	non accolta	non accolta
204	98	3	Madonnina	Morganti Barbara	proprietario di area destinata a verde privato chiede la riclassificazione a completamento, il rispetto della perimetrazione della DCC 77/83, l'aumento dell'indice da 0,3 a 0,5 mc/mq, la riduzione dei servizi al valore di 24 mq/ab.	non accolta	non accolta
206	99	3	Madonnina	Veneziano Antonio	presidente consorzio Piani di Frasto definisce non adeguato il metodo del sub comparto + contesta il basso indice fondiario che negli altri nuclei è maggiore + standard oltre i minimi stabiliti dal PRG e negli altri nuclei + contesta classificazione a verde privato	non accolta (non da luogo a procedere la contestazione del sub comparto)	non accolta
210	100	3	Madonnina	Di Iorio Gerarda	proprietario di aree destinate in parte a completamento ed in parte a comparto chiede, l'escusione dal comparto della seconda, il rispetto della perimetrazione della DCC 77/83, l'aumento dell'indice da 0,3 a 0,5 mc/mq, la riduzione dei servizi al valore di 24 mq/ab.	non accolta	non accolta
208	101	6	Banditella di sotto	Orlando Ascenso	riclassificazione da spazi pubblici a nuova edificazione	non accolta	non accolta
	102	6	Banditella di sotto	Sebastiani Felice	formazione di comparto per riduzione vincolo a servizi sul lotto di proprietà	parzialmente accolta	parzialmente accolta

	103	2	Villaggio Ardeatino	Mazzini Giorgio	Esclusione dal comparto	non accolta	non accolta
	104	6	Banditella di sotto	Ricciardi Maria	diminuzione degli standard a 18 mq/ab eliminando i comparti	non accolta	non accolta
	105	4	Castagnetta	Ricciardo Saturno Antonio	Inserimento nel nucleo	non accolta	non accolta
	106	4	Castagnetta	Flammini Antonietta	Inserimento nel nucleo	non accolta	non accolta
	107	6	Banditella di sotto	Sturchio Giulio	formazione di comparto per riduzione vincolo a servizi sul lotto di proprietà	parzialmente accolta	parzialmente accolta
	108	4	Castagnetta	Parrino Anna Maria	proprietario di aree in parte destinate a parcheggio in parte escluse dal nucleo, chiede l'intera classificazione a servizi privati	non accolta	non accolta
	109	2	Villaggio Ardeatino	Pagliuca Graziella	modifica classificazione di PP in "completamento"	accolta	accolta
	110	5	Castagnola	Valente Vittorio	eliminazione della previsione di "STRADA" sul lotto di proprietà per inutilità	non accolta	non accolta
162	111	5	Castagnola	Casalino Maria Raffaella	riclassificazione da conservazione a completamento per errori dati sull'esistente	non accolta	non accolta
	112	3	Madonnina	Do Rosario Rufina Anna	presidente consorzio Piani di Frasto definisce non adeguato il metodo del sub comparto + contesta il basso indice fondiario che negli altri nuclei è maggiore + standard oltre i minimi stabiliti dal PRG e negli altri nuclei + contesta classificazione a verde privato	non da luogo a procedere perché la scheda di rilevamento è di analisi orientativa	non da luogo a procedere
	113	5	Castagnola	Lo Iacono Vittoria	eliminazione della previsione di "STRADA" sul lotto di proprietà per inutilità	non accolta	non accolta
	114	5	Castagnola	D'Urso Santo	eliminazione della previsione di "STRADA" sul lotto di proprietà per inutilità	non accolta	non accolta
	115	6	Banditella di sotto	La Greca Maria Teresa	rettifica del perimetro per includere un particella esclusa, riduzione dello standard a 18 mq/ab, riclassificazione da spazi pubblici a nuova edificazione, ovvero in sub ordine formazione di un comparto con la particella esclusa e il lotto destinato ai servizi.	non accolta	non accolta
	116	2	Villaggio Ardeatino	Cesaretti Giuliano	Eliminazione della previsione di "STRADA" sul lotto di proprietà	non accolta	non accolta
170	117	5	Castagnola	De Luca Rolando	inclusione di area esterna nel nucleo	non accolta	non accolta
	118	0	Generale	Amici Mariano	ripristino dei perimetri adottati nella precedente variante generale aPRG nel 1995; inserimento di due ulteriori nuclei; sospensione di ogni determinazione in attesa delle elezioni comunali prossime allo svolgimento.	non accolta	non accolta
	119	3	Madonnina	Petrelli Anna Maria	proprietario di aree escluse dal nucleo chiede l'annullamento della variante	non accolta	non accolta

	120	3	Madonnina	Centione Alessandro	proprietario di aree una a competamento e una a conservazione di cui si chiede la reciproca inversione di classificazione	accolta	accolta
	121			Mazzocco Giovanni	elenca dei principi non apparendo neanche una osservazione	non da luogo a procedere	non da luogo a procedere
	122	0	Generale	Bonfiglio Filadelfio	Richiede l'insrimento di un nucleo corrispondente al Consorzio Ardeatina Georgica	non accolta	non accolta
219	123	4	Castagnetta	Mo.Pi. Immobiliare	chiede l'eliminazione o l'estrazione dal comparto edificatorio con riclassificazione a nuova edificazione	parzialmente accolta (accolta la eliminazione del comparto)	parzialmente accolta (accolta la eliminazione del comparto)
	124	5	Castagnola	Gazzi Antonio	annullamento della variante ovvero inclusione di area esterna nel nucleo	non accolta	non accolta
170	125	5	Castagnola	De Luca Rolando	annullamento della variante ovvero inclusione di area esterna nel nucleo	non accolta	non accolta
	126	4	Castagnetta	Cedrano Bruno	Riconoscimento della destinazione a conservazione del lotto escluso (sentenza TAR 76/83)	accolta	accolta
	127	6	Banditella di sotto	Rossi Luigi	riclassificazione da completamento a nuova edificazione - previa dimostrazione che non sia già asservito al lotto limitrofo	accolta	accolta
210	128	3	Madonnina	Di Iorio Gerarda	proprietario di un lotto a comparto chiede, l'escusione dal comparto, l'aumento dell'indice, la riduzione dei servizi al valore di 24 mq/ab.	non accolta	non accolta
	129	2	Villaggio Ardeatino	Saliola Antonio	Reperimento all'esterno di aree acquistate per servizi pubblici	non da luogo a procedere	non da luogo a procedere

pervenute in ritardo rispetto alla ore 12 del 07/11/1997 e controdedotte a seguito della seconda pubblicazione

N. oss. ripetuta	N	Nucleo	Denominazione	ponente	proposta	controdeduzione comunale	controdeduzione regionale
130	1	Valle Caia	Viti Margherita +	chiede la riclassificazione da completamento a nuova edificazione e l'eliminazione della viabilità	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi interessando le infrastrutture	senza elaborati
131	1	Valle Caia	Ferdinandi Giuseppe	chiede l'eliminazione della viabilità	non accolta	riduce i servizi interessando le infrastrutture	senza elaborati
132	1	Valle Caia	Fissichetello Vincenzo	chiede la riclassificazione da conservazione a completamento	non accolta	aumenta il dimensionamento	senza elaborati
133	1	Valle Caia	Costanzi Paola +	chiede l'inclusione nel nucleo di aree esterne	non accolta	aumenta il dimensionamento	senza elaborati
134	2	Villaggio Ardeatino	Caviglioli Fernando +	chiede l'esclusione dal comparto concedendo il 30% della propria area riclassificandola a completamento	non accolta	aumenta il dimensionamento	senza elaborati
135	2	Villaggio Ardeatino	De Laurentis Marco +	chiede l'inclusione nel nucleo di aree esterne concedendo due parcellle per uso pubblico	non accolta	aumenta il dimensionamento	senza elaborati
136	1	Valle Caia	Carpentieri Gino	chiede l'eliminazione della viabilità	non accolta	riduce i servizi interessando le infrastrutture	senza elaborati
137	2	Villaggio Ardeatino	Poretta Marcello +	chiede la specificazione della generica destinazione pubblica ed i motivi per l' mancata imposizione diretta del vincolo	non accolta	la destinazione specifica si stabilisce all'atto della successiva approvazione del progetto dell'opera	non migliorativo

138	1+2	Valle + Villaggio Ardeatino	Giovannetti Evaristo +	Riinterpretazione coerente con l'originaria già approvata, tenendo conto di ulteriori costruzioni oggetto di nuova autorizzazione, eliminazione dei compatti limitando la zonizzazione alle aree libere e agli standard, ampliare il perimetro dei nuclei, urbanizzare i nuclei, a onere del comune a carico dei privati e dei finanziamenti pubblici ottenibili, chiarire i diversi riferimenti presenti sulle tavole al fine di unificare la tipologia di variante	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento	senza elaborati	non migliorativo
139	2	Villaggio Ardeatino	Tripolini Andrea +	chiede l'esclusione dal comparto concedendo il 30% della propria area riclassificandola a completamento	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento	senza elaborati	non migliorativo
140	1+2	Valle + Villaggio Ardeatino	Giovannetti Evaristo +	Delega a Giovannetti ripetendo quindi i contenuti della osservazione 138	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento	senza elaborati	non migliorativo
141	1+2	Valle + Villaggio Ardeatino	Giovannetti Evaristo +	Delega a Giovannetti ripetendo quindi i contenuti della osservazione 138	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento	senza elaborati	non migliorativo
142	1	Valle Cua	Paddeo Cristina +	chiede la nullità della variante per violazione di legge, per eccesso di potere, ecceguendo il criterio di formazione	non accolta	non accolta	chiede l'annullamento come in un ricorso amministrativo		non migliorativo
143	1	Valle Cua	Maria Rosaria Maria +	chiede la nullità della variante per violazione di legge, per eccesso di potere, ecceguendo il criterio di formazione	non accolta	non accolta	chiede l'annullamento come in un ricorso amministrativo		non migliorativo
144	1	Valle Cua	Napoli Maria Domenica	chiede la nullità della variante per violazione di legge, per eccesso di potere, ecceguendo il criterio di formazione	non accolta	non accolta	chiede l'annullamento come in un ricorso amministrativo		non migliorativo
145	7	Acquaferrata	Valentini Pietro	chiede la riclassificazione da spazio pubblico a nuova edificazione	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento		non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante



pervenute nei termini entro le ore 12 del 25/04/1998 e controdebolte a seguito della seconda pubblicazione

pervenute nei termini entro le ore 12 del 25/04/1998 e controdotate a seguito della seconda pubblicazione									
9	158	0	Generale (Loc Banditella)	Grammatica Deris	chiede l'annullamento della variante per lesione dei diritti	non accolta	non accolta	non accolta	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
154	159	3	Madonna	Grammatica Sergio	richiede l'inclusione nel nucleo di aree esterne	non accolta	non accolta	non accolta	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
114	160	5	Castagnola	D'Urso Santo	richiede l'eliminazione di una strada	non accolta	non accolta	non accolta	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
113	161	5	Castagnola	Lo Iacono Vittoria	richiede l'eliminazione di una strada	non accolta	non accolta	non accolta	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
111	162	5	Castagnola	Casalino Antonio	chiede la riclassificazione da conservazione a completamento	non accolta	non accolta	non accolta	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
86	163	6	Banditella di Sotto	Sgarra Alvaro	chiede l'esclusione dal comparto e la riclassificazione a completamento, l'eliminazione del parcheggio e l'inclusione nel nucleo della parte di proprietà esclusa	non accolta	non accolta	non accolta	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
					aumenta il dimensionamento riduce i servizi interessando le infrastrutture				
	164	0	Generale (Via Laurentina)	Scaglione Elena	chiede la revisione del tracciato stradale	non accolta	non accolta	non accolta	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
54	165	6	Banditella di Sotto	Tiberi Roberto +	chiedono l'esclusione dal comparto con riclassificazione a completamento e l'annullamento dell'intera variante	non accolta	non accolta	non accolta	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
					aumenta il dimensionamento riduce i servizi interessando le infrastrutture				
55	166	7	Banditella di Sotto	Stramella Antonio +	chiedono l'esclusione del comparto con riclassificazione a completamento e l'annullamento dell'intera variante	non accolta	non accolta	non accolta	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
					aumenta il dimensionamento riduce i servizi interessando le infrastrutture				
	156	5	Castagnola	Giordani Augusto	Manca osservazione	non accolta	non accolta	non accolta	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
	157				Manca osservazione	Manca osservazione	Manca osservazione	Manca osservazione	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante

167	0	Generale (Tor San Lorenzo Sud)	Moscetti Luigi	chiede la creazione del nucleo Tor San Lorenzo Sud il suo inserimento nella variante	non accolta	non accolta			non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante	
22	168	4	D'Amaro Aldo + Castagnetta	chiede l'inserimento di aree esterne nel nucleo con classificazione a completamento o conservazione	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento		non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante	
17	169	7	Acquaferrata	Siddi Maria Luisa +	chiede la ridclassificazione da parcheggio e servizi pubblici a completamento o nuova edificazione	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi interessando le infrastrutture		non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante	
117 + 125	170	5	Castagnola	De Luca Rolando	chiede l'annullamento per il mancato rispetto della originaria perimetrazione, in subordine inserimento nel nucleo di aree esterne	non accolta	non accolta		non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante	
171	5	Castagnola	Arcangeli Agnese	chiede l'annullamento per il mancato rispetto della originaria perimetrazione, in subordine inserimento nel nucleo di aree esterne	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento		non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante	
172	6	Banditella di Sotto	Cicinelli Domenico Nicola	chiede l'annullamento della variante per il mancato rispetto della originaria perimetrazione e relativa classificazione	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi interessando le infrastrutture		non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante	
173	7	Acquaferrata	Salsano Fabio	chiede la ridclassificazione da conservazione a completamento residenziale	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento		non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante	
174	1	Valle Caia	Ferfolio Giuseppe	chiede l'inserimento di aree esterne con classificazione a completamento disponibile alla cessione di aree	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento		non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante	
	175	6	Banditella di Sotto	Corbucci Elena	chiede la ridclassificazione da parcheggio e servizi pubblici a residenziale	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi interessando le infrastrutture		non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante





REGIONE
LAZIO

81	176	6	Banditella di Sotto	Viacea Giunfranco + Vicchia Giunfranco +	chiede l'esclusione dal comparto e la riclassificazione a completamento eliminando parcheggio e servizi	non accolta non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi interessando le infrastrutture	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
177	177	3	Madonina	Di Letta Tommaso +	chiede l'esclusione dal comparto e la riclassificazione a completamento eliminando il verde pubblico	non accolta non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi interessando le infrastrutture	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
83	178	6	Banditella di Sotto	Di Letta Tommaso	chiede l'esclusione dal comparto riclassificando per intero l'area a attrezzature sportive	non accolta non accolta	trattasi di servizi privati	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
70	179	1	Valle Caia	Consales Luciano	chiede l'inserrimento nel nucleo di aree esterne, disponibile alla cessione di aree	non accolta non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
24	180	0	Generale (Via Pontina Vecchia)	Paglia Renato	chiede la perimetrazione delle proprietà della Socità Agropontino srl con classificazione a completamento come da DCC 7/783 e DCC 94/93	non accolta non accolta	non accolta	non coerente con i principi ispiratori della variante
1	181	6	Banditella di Sotto	Crescenzione Autonino +	chiede la riclassificazione da spazi pubblici a nuova edificazione	non accolta non accolta	aumenta il dimensionamento e riduce i servizi	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
20	182	7	Acquaflorita	Galdiero Teresa +	chiede l'esclusione dal comparto classificando in modo analogo a nuova edificazione le aree in parte destinate a strada e servizi pubblici	parzialmente accolta previa adesione volontaria (450 mc in caso adesione volontaria al comparto per ogni lottista)	non si elimina il comparto perche questo aumenta il dimensionamento riduce i servizi interessando le infrastrutture	l'eliminazione del comparto non è migliorativo e non è coerente con i principi ispiratori della variante
28	183	2	Villaggio Ardeatino	Poletti Franco	chiede l'inserrimento nel nucleo di aree esterne	non accolta non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
27	184	2	Villaggio Ardeatino	Politi Giovanni Battista	chiede l'inserrimento nel nucleo di aree esterne	non accolta non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
76	185	1	Valle Caia	Tiscia Giacomo	chiede l'inserrimento nel nucleo di aree esterne	non accolta non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
74	186	1	Valle Caia	Telesca Luca	chiede l'inserrimento nel nucleo di aree esterne	non accolta non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante

197	4	Castagnetta	Campagna Antonio +	chiede l'inserimento di aree esterne nel nucleo	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante	
198	4	Castagnetta	Cervini Caterina +	chiede l'inserimento di aree esterne nel nucleo	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante	
199	4	Castagnetta	Mattarelli Franco +	chiede l'inserimento di aree esterne nel nucleo	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante	
200	6	Banditella di Sotto	Falco Francesco	chiede che vengano eliminati i compatti per eccesso di standard (in zona B valgono in misura doppia)	non accolta	non accolta	non accolta	senza elaborati	
201	4	Castagnetta	Lombardi Giulio	chiede l'inserimento di aree esterne nel nucleo	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante	
75	202	1	Valle Caia	Guazzellini Luigi +	chiede l'inserimento di aree esterne nel nucleo con classificazione a completamento o conservazione	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
203	1	Valle Caia	Tintisonna Antonio	chiede l'inserimento di aree esterne nel nucleo, disponibile alla cessione di aree	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante	
98	204	3	Madonina	Morganti Barbara	chiede la riclassificazione da verde privato a completamento o nuova edificazione con indice 0,5 metriq	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
205	6	Banditella di Sotto	Vigili Giovanni	chiede l'inserimento della "Varante alla Via Laurentina"	non accolta	non accolta	non è evidente la volontà dell'Amministrazione	non coerente con i principi ispiratori della variante	
99	206	3	Madonina	Veneziano Antonio	chiede l'eliminazione dei compatti con attuazione in comparto singolo con aumento dell'indice da 0,3 a 0,5 metriq, riduzione dei servizi a 24 mq/ab, eliminazione del verde privato	non accolta (non da luogo a procedere la contestazione del sub comparto)	non accolta	riduce i servizi senza elaborati	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
97	207	3	Madonina	Scarfigua Liliana	chiede la riclassificazione da conservazione a completamento, aumento dell'indice a 0,5 mq/ab, riduzione dei servizi a 24 mq/ab	non accolta	non accolta	riduce i servizi senza elaborati	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
101	208	6	Banditella di Sotto	Orlandi Ascenso +	chiede la riclassificazione da spazi pubblici a nuova edificazione	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi senza elaborati	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante

209	3	Maddonina	Di Cieco Vittorio	chiede l'eliminazione dei compatti con attuazione in comparto singolo con aumento dell'indice da 0,3 a 0,5 mc/mq, riduzione dei servizi a 24 mq/ab	non accolta	riduce i servizi	senza elaborati	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
100 + 128	210	3	Maddonina	Di Iorio Gerarda	chiede l'esclusione dal comparto con riclassificazione a completamento con indice 0,5 mc/mq, riduzione dei servizi a 24 mq/ab	non accolta	non accolta	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
46	211	3	Maddonina	Tozzi Maurizio +	chiede l'eliminazione dei compatti con attuazione in un comparto unico, inserimento di una destinazione "servizi privati" con indice 0,5 mc/mq, aumento dell'indice di nucleo a 0,5 mc/mq, riduzione dei servizi a 24 mq/ab	non accolta	non accolta	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
45	212	3	Maddonina	Roma Fabio	chiede l'eliminazione dei compatti con attuazione in comparto singolo con aumento dell'indice da 0,3 a 0,5 mc/mq, riduzione dei servizi a 24 mq/ab, eliminazione del verde privato, unificazione della destinazione del suo lotto	non accolta	non accolta	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
213	0	Generale (Piano della Fossa)	Nuccetelli Bruno	chiede la perimetrazione della sua area	non accolta	non accolta	non elaborati	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
214	7	Acquiterata	Moriconi Domenico	chiede l'ampliamento della variante, in subordine la riclassificazione da standard a nuova edificazione	non accolta	non accolta	non elaborati	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
215	6	Bandifella di Sotto	Ripamonti Renato +	chiede l'annullamento della variante per mancanza di comunicazione, in subordine di evitare l'esproprio riclassificando il lotto a residenziale	non accolta	la richiesta non consente una adeguata valutazione	senza elaborati	non migliorativa



18	216	6	Banditella di Sotto	Lori Giulia	chiede la riclassificazione da servizio pubblico a nuova edificazione	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
	217	6	Banditella di Sotto	Sarrecchia Mauro	chiede l'esclusione dal nucleo mantenendo la classificazione agricola	non accolta	non accolta	riduce i servizi	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
	218	3	Madonnina	Soldani Rosanna	chiede l'annullamento della variante, in subordine l'insermimento nel nucleo di aree esterne da destinare in un comparto per metà ai servizi e per metà alla edificazione	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
123	219	4	Castaghetta	MO.PI. Immobiliare srl	chiede l'annullamento della variante, in subordine l'eliminazione del comparto con riclassificazione a nuova edificazione	parzialmente accolta (accolta la eliminazione del comparto)	parzialmente accolta (accolta la eliminazione del comparto)	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
152	220	3	Madonnina	Dallago Marcello	chiede l'annullamento della variante, in subordine l'insermimento di aree esterne nel nucleo	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
	221	?	Madonnina ?	Pravisi Amelia	chiede l'annullamento della variante, in subordine la riclassificazione a completamento con eliminazione di un parcheggio	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
	222	4	Madonnina ?	Caroii Viera	chiede l'annullamento della variante, in subordine la riclassificazione da servizi a completamento residenziale oppure a verde privato	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
	223	5	Castaghetta	Cedaro Bruno	chiede l'annullamento della variante, in subordine la riclassificazione da servizi privati	non accolta	non accolta	richiede classificazione non prevista	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
	224	5	Castaghetta	Polimeni Francesco	chiede l'esclusione dal comparto con riclassificazione a completamento	non accolta	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante

x	225	5	Castagnetta	Giannattrei Regina	chiede l'eliminazione del comparto su parte della proprietà e la riclassificazione del servizio pubblico a verde privato, il resto a completamento	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi	senza elaborati non localizzabile	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
	226	?	Castagnetta ?	Frappetta Michelangelo +	chiede l'eliminazione del comparto e la riclassificazione a residenziale	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi	senza elaborati, non localizzabile	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
	227	?	Castagnetta ?	Carnicelli Massimo +	chiede l'eliminazione del comparto e la riclassificazione a residenziale	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi	senza elaborati, non localizzabile	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
58	228	5	Castagnetta	Cedraro Vittorio	chiede l'esclusione dal comparto e la riclassificazione a completamento	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi	senza elaborati, non localizzabile	non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
	229	7	Acquaferata	Cocorocchio Antonio	chiede l'inserimento di arie esterne, di proprietà della Cooperativa Casteveter nel nucleo con cessione della metà e riclassificazione a nuova edificazione del resto	non accolta	aumenta il dimensionamento		non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
87	230	3	Mitidomina	Antonini Leonardo	chiede il ripristino dell'originaria perimetrazione del 1983, in subordine la riclassificazione a residenziale in un comparto	non accolta	aumenta il dimensionamento		non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
	231	5	Castagnetta	Kern Bruno	chiede la riclassificazione dal servizio pubblico a nuova edificazione	non accolta	aumenta il dimensionamento riduce i servizi		non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante
	232	5	Castagnetta	Gasparini Fernanda	chiede l'inclusione di arie esterne nel nucleo	non accolta	aumenta il dimensionamento		non migliorativo e non coerente con i principi ispiratori della variante



