



CITTÀ DI ANZIO

Provincia di Roma

C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE (DELIBERAZIONE N. 17 DEL 17/04/2018)

Adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 17/04/2018 in sessione ordinaria di 1° convocazione.

OGGETTO: Adozione del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Urbano in variante al P.R.G.

L'anno duemiladiciotto, addì diciassette del mese di aprile alle ore 10:00, nella Sala delle Adunanze, previo espletamento di tutte le formalità prescritte dalle disposizioni vigenti, si è riunito il Consiglio comunale in sessione ordinaria ed in seduta aperta di 1° convocazione.

Sono presenti i consiglieri:

	Presente	Assente		Presente	Assente
BRUSCHINI LUCIANO	X		MARANESI MARCO	X	
AMABILE RENATO	X		MILLACI MASSIMILIANO		X
BERNARDONE IVANO	X		MINGIACCHI ANDREA		X
BRUSCHINI LUCIANO		X	PERRONACE PASQUALE	X	
DE ANGELIS CANDIDO	X		PICCOLO GIUSEPPINA		X
DEL VILLANO MARCO		X	RANUCCI GIUSEPPE	X	
FONTANA DANILO		X	ROCCHETTI RICCARDO	X	
FONTANA VELIA	X		RUGGIERO EUGENIO		X
GATTI DAVIDE	X		SALSEDÒ VALENTINA	X	
GERACITANO ANTONIO		X	SUCCI UMBERTO	X	
GIACOPONI ROBERTO	X		TONTINI CRISTOFORO	X	
GIOMETTI ROBERTA	X		TONTINI GIANFRANCO	X	
LO FAZIO MARIA TERESA	X				

Totale presenti: 17

Totale assenti: 8

Accertato il numero legale per la validità della seduta il Presidente del Consiglio Dott.ssa Velia Fontana, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, alla quale assiste Il Segretario Generale Dott.ssa Marina Inches.

Assumono le funzioni di scrutatori i signori: AMABILE RENATO, LO FAZIO MARIA TERESA, SALSEDÒ VALENTINA

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

che la variante generale al P.R.G. del Comune di Anzio, adottata con deliberazione del C.C. n°23 del 11/03/2002, è stata approvata dalla Regione Lazio con deliberazione di G.R. n°1259 del 17/12/2004, pubblicata sul Supplemento Ordinario n°2 al B.U.R. Lazio n°5 del 19/02/2005;

che nella suddetta variante generale al P.R.G., è perimetrata l'area definita "Centro Urbano" (specificamente indicata nella tavola del P.R.G. denominata "Ambiti territoriali"), costituita da zone distinte, a nord e a sud della linea ferroviaria;

che dalla entrata in vigore del suddetto P.R.G., si sono manifestate varie difficoltà di attuazione;

che si é registrata la decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione sulle aree pubbliche individuate dal P.R.G. Vigente;

che, nella relazione del progettista del P.R.G., il Centro Urbano viene definito "*zona residenziale, ma soprattutto commerciale e ricettiva*", nella quale "*i nuovi edifici, oltre risolvere parte delle esigenze legate al traffico, dovranno altresì garantire la rivitalizzazione del commercio e l'adeguata sistemazione delle attività terziarie*";

che uno dei criteri posti a base del piano è quello della costante verifica delle relative previsioni, al fine di attualizzarle e renderle meglio rispondenti ad una realtà in continua evoluzione;

che il medesimo progettista, redattore del vigente P.R.G., ha definito il piano "*un programma che deve essere verificato e approfondito nel suo farsi e con il mutarsi delle istanze della collettività*" ed ha precisato : "*progetti attuati mostrano i difetti insiti nella elaborazione iniziale e non sufficientemente validi*";

che, relativamente al citato Centro Urbano, in seguito a valutazioni e studi di fattibilità circa l'attuazione di alcune previsioni contenute nel piano, con analisi più dettagliata e puntuale rispetto a quella di base alla redazione dello strumento generale, si sono riscontrate varie problematiche, sia di natura tecnica che inerenti l'efficace rispondenza delle normative agli obiettivi proposti;

che, inoltre, rispetto alla formulazione testuale di alcune delle normative relative a tale zona si è rilevata mancanza di uniformità nella lettura ed interpretazione

delle stesse da parte di diversi Enti ed organi, con conseguente genesi di lunghi e complessi contenziosi;

che inoltre, si è spesso reso necessario procedere a specifici chiarimenti da parte dello stesso redattore del P.R.G. in merito alla formulazione delle norme del piano;

che la pianificazione urbanistica deve essere uno strumento per governare il territorio garantendo la salvaguardia dei beni storici ed ambientali, lo sviluppo sostenibile del territorio e, al tempo stesso, garantire certezza del diritto / dovere per gli operatori privati;

che, alla luce di tutto quanto sopra descritto, il Consiglio Comunale, ritenendo opportuno procedere alla rivisitazione complessiva delle previsioni e delle normative del vigente P.R.G. relative alla zona denominata “Centro Urbano”, con specifico atto n°53 del 20/12/2011, ha impegnato, tra l'altro, l'Amministrazione ad affidare specifico incarico per la rivisitazione delle previsioni e normative di Piano Regolatore nell'area del Centro Urbano;

che, alla luce delle problematiche riscontrate, veniva avviata nel luglio del 2014 una prima fase di indagine conoscitiva, per comprendere e determinare i margini ed i limiti entro cui attuare la successiva revisione della strumentazione urbanistica, attraverso uno studio di fattibilità tecnica per l'Ambito Territoriale denominato "Centro Urbano" dal P.R.G., al fine di individuare le possibili soluzioni per le problematiche emerse;

CONSIDERATO

che la conclusione di tale studio ha suggerito che, tra le diverse soluzioni possibili, quella più efficace per tempi e rispondenza alla complessità delle problematiche analizzate, fosse l'ipotesi di rinnovare la pianificazione urbanistica dell'Ambito Territoriale del Centro Urbano redigendo un Piano Particolareggiato in variante al P.R.G.;

che, pertanto, sulla base dell'indagine conoscitiva svolta, l'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale n.6 del 17/02/2015, ha dato disposizione di procedere alla redazione del Piano Particolareggiato in variante di PRG dell'Ambito Territoriale denominato “Centro Urbano”, incaricando l'Assessorato alle Politiche del Territorio e gli uffici della relativa Unità Organizzativa dell'avvio e dello svolgimento di tutte le procedure finalizzate alla suddetta pianificazione urbanistica;

che con determinazione del Responsabile del 10° S.C. Urbanistica – n°5 del 23/12/2015 l'incarico della redazione del piano particolareggiato esecutivo del “Centro Urbano” in variante al P.R.G., veniva affidato all'arch. Marco Ambrogio, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma, al numero 9795;

che la legge 241/90 e s.m.i. (art.15) introduce nell'ordinamento il principio dei ricorsi agli accordi tra amministrazioni ed a quelli tra potere pubblico e privato, stante l'esigenza di marginalizzare l'istituto espropriativo, in quanto oneroso, generatore di conflitti e di difficile attuazione, scisso e spesso in contrasto con la realizzazione delle opere private;

che gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale sono sintetizzabili come di seguito indicato:

- regole più chiare per l'edilizia privata, riorganizzando e semplificando la normativa rispetto al vigente P.R.G.;
- esatta individuazione degli edifici realmente storici;
- garanzia della qualità dello standard pubblico, risolvendo la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio;
- gestione del rapporto e dell'integrazione col porto;

che l'incarico professionale relativo alla redazione del “*Piano Particolareggiato in variante del Centro Urbano*” è stato svolto, ed il professionista sopra citato ha presentato gli elaborati del Piano Particolareggiato del Centro Urbano;

che in seguito a verifiche svolte con gli uffici e l'Amministrazione Comunale, e richieste formulate dalla medesima, il professionista ha provveduto a successive rivisitazioni e modificazioni degli atti ed elaborati presentati;

che, pertanto, in seguito alle suddette integrazioni e modificazioni, il Piano definitivo, è costituito dagli elaborati presentati in data 07/02/2018 prot.7749, nonché relazione integrata, inviata via p.e.c. in data 20/03/2018 prot.16354, elaborati, depositati presso gli uffici dell'Unità Organizzativa Territorio ed Espropri, e che di seguito vengono elencati:

D - DOCUMENTI E RELAZIONI :

- D 00 - ELENCO ELABORATI
- D 01 - RELAZIONE GENERALE E PREVISIONE DI SPESA
- D 02 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

T – TAVOLE

- T01 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA D'INTERVENTO SCALA VARIE
- T02 - SISTEMA DEI VINCOLI E DEI VALORI AMBIENTALI SCALA 1:25.000
- T 03 - LA PIANIFICAZIONE VIGENTE SCALA 1:2.000
- T 04 - CONSISTENZA EDILIZIA SCALA 1:2.000
- T 05 - USO DEL SUOLO SCALA 1:2.000
- T 06 - ANALISI DEGLI STANDARD URBANISTICI E LO STATO DI ATTUAZIONE
SCALA 1:2.000
- T 07 - ANALISI DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI SCALA 1:2.000
- T 08 - ZONIZZAZIONE SU MAPPA CATASTALE SCALA 1:2.000
- T09 - LOCALIZZAZIONE DEGLI STANDARD SU MAPPA CATASTALE SCALA 1:2.000
- T 10 - INFRASTRUTTURE A RETE DI PROGETTO SCALA 1:2.000
- T 11 - PLANIMETRIA ESEMPLIFICATIVA SCALA 1:2.000

C - SCHEDE NORMA COMPARTI EDIFICATORI

- C01 - SCHEDE NORMA COMPARTO EDIFICATORIO C01 SCALA 1:500
- C02 - SCHEDE NORMA COMPARTO EDIFICATORIO C02 SCALA 1:500
- C03 - SCHEDE NORMA COMPARTO EDIFICATORIO C03 SCALA 1:500

AE- ANALISI EDIFICI STORICI

- D AE – ANALISI DEGLI EDIFICI DI RILIEVO STORICO E ARCHITETTONICO
- T AE - LOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI DI RILIEVO STORICO E ARCHITETTONICO SCALA 1:2.000

che dai suddetti elaborati progettuali, si desumono i principali dati urbanistici di seguito indicati:

Superficie territoriale :	mq. 1.487.406
Volumetria generale esistente:	mc. 1.460.770
Volumetria generale prevista dal P.R.G. vigente :	mc. 1.489.060
Volumetria generale prevista dal P.P.E. in variante :	mc. 1.492.377
Abitanti teorici insediati :	15.298
Abitanti teorici di progetto da P.R.G. vigente :	15.637
Abitanti teorici di progetto secondo il P.P.E. in variante :	15.678
Standard esistenti	mq. 120.071
Standard di progetto da P.R.G. vigente	mq. 211.239
Standard di progetto secondo P.P.E. in variante	mq. 305.200

Che, pertanto, rispetto al P.R.G. vigente, il Piano Particolareggiato prevede un incremento volumetrico quantificato nello 0,25%, equivalente a 41 abitanti teorici, a fronte di previsione di standard pro-capite di circa 19,5 mq./ab., che diventerà patrimonio del Comune;

che il piano, per raggiungere gli obiettivi fissati dall'Amministrazione, intende mettere in risalto una serie di azioni, come :

- la semplificazione delle norme tecniche di attuazione, utilizzando grandezze urbanistiche chiare e definite, quali distacchi ed altezze;
- catalogare gli edifici di reale valore storico ed architettonico, liberando da tale vincolo quelli erroneamente individuati, come tali, dal P.R.G. vigente;
- far fronte alla carenza di standard pubblico attraverso tre diverse tecniche di acquisizione di aree:
 - a) accordo con Enti pubblici per la cessione gratuita di aree da destinare a standard, che ad oggi sono già utilizzate, anche se impropriamente, come spazio di uso pubblico, e che il P.R.G. Vigente prevede con destinazione agricola;
 - b) acquisizione delle aree attraverso la tecnica della perequazione, utilizzando questo procedimento dove il P.R.G. vigente prevedeva la procedura di espropriazione dello standard

pubblico, per il quale, essendo passati oltre cinque anni dalla entrata in vigore del medesimo, il vincolo preordinato all'esproprio risulta decaduto, e la reiterazione del medesimo non sarebbe giustificata secondo i termini di legge;

c) acquisizione, attraverso l'esproprio, di alcune aree che, per caratteristiche morfologiche e naturali, oltre che di vincolo, non possono essere edificate, e, quindi, non possono essere acquisite gratuitamente con la tecnica della perequazione, ma il cui costo di espropriazione, proprio in virtù dei motivi indicati, risulta ridotto;

- per quanto riguarda il rapporto con il porto, il piano, attraverso interventi normativi, favorirà lo sviluppo delle piccole attività commerciali sul water-front urbano;

che, nella relazione tecnica integrata, il progettista del piano espone quanto di seguito riportato:

“Appare opportuno specificare che le previsioni del PTPR nel caso del Comune di Anzio sono assoggettate al comma 3 art. 62 “norme transitorie di raccordo tra piano paesistico e strumenti urbanistici comunali”, poiché la variante generale al piano regolatore generale è stata approvata nel dicembre del 2004 ed è entrata in vigore nel febbraio del 2005 mentre il PTPR è entrato in vigore nel febbraio del 2008. L’art. 62 al comma 3 recita: “sono fatte salve le previsioni delle zone A, B, C, D, F di cui al D.M. 1444/68 nonché quelle relative agli standards urbanistici di cui all’art. 3 del citato D.M. contenute negli strumenti urbanistici generali approvati successivamente all’entrata in vigore della L.R. 24/98 e fino alla data di pubblicazione dell’adozione del PTPR in quanto conformi ai PTP approvati; qualora i comuni riscontrino contrasti tra le norme del PTPR e la previsione di trasformazione contenute negli strumenti urbanistici generali approvati di cui al presente comma, segnalano, con deliberazione di Consiglio Comunale, i perimetri delle aree in contrasto come osservazioni al PTPR. I perimetri sono recepiti nel PTPR approvato previa verifica nel rispetto delle modalità di tutela delle aree tutelate per legge di cui al capo II della L.R. 24/98”.

L’elaborazione del piano particolareggiato di attuazione del centro storico è stato redatto considerando il combinato disposto della norma regionale con la norma comunale fermo restando che là dove sono state proposte modifiche delle previsioni, spesso determinate da un maggiore approfondimento di studio rispetto ai due strumenti sovraordinati, queste modifiche devono essere considerate come proposte di osservazioni al PTPR che una volta adottate dal Consiglio Comunale avranno l’efficacia della deliberazione richiesta dalla norma di salvaguardia. Gli enti preposti alla tutela del vincolo (Regione Lazio e Sovrintendenza) disponendo di uno studio di maggior dettaglio, potranno valutare, in sede di approvazione del piano, l’efficacia e la correttezza delle proposte rispetto alle normative urbanistiche ed ambientali vigenti ed, in particolare, alla legge regionale 24/98.”

che la Commissione Urbanistica Consiliare ha esaminato e dibattuto la proposta di piano di cui trattasi nelle sedute di seguito elencate :

- Seduta del 16 maggio 2017;
- Seduta del 30 maggio 2017;
- Seduta del 26 settembre 2017 (presenti 2 assenti 4 e quindi non ufficiale);
- Seduta del 15 febbraio 2018;

che pertanto, il Consiglio Comunale intende procedere all'adozione della proposta di strumento urbanistico in variante di cui trattasi;

che sono stati acquisiti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile di cui all'art.49 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i., da parte del Responsabile della 3° Unità Organizzativa e del Dirigente di Area Economico-Finanziaria;

Vista la L. 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

Vista la L. Regionale 02.07.1987 n. 36 e s.m.i.;

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1259 del 17.12.2004 di approvazione del P.R.G. del Comune di Anzio;

Visto lo Statuto Comunale;

DELIBERA

A) le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

B) adottare ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n.36/87, il Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Urbano in variante al P.R.G., redatto dal professionista incaricato, arch. Marco Ambrogio, e formato dai seguenti elaborati, depositati presso gli uffici dell'Unità Organizzativa Territorio ed Espropri:

D - DOCUMENTI E RELAZIONI :

- D 00 - ELENCO ELABORATI
- D 01 - RELAZIONE GENERALE E PREVISIONE DI SPESA
- D 02 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

T – TAVOLE

- T01 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA D'INTERVENTO SCALA VARIE
- T02 - SISTEMA DEI VINCOLI E DEI VALORI AMBIENTALI SCALA 1:25.000
- T 03 - LA PIANIFICAZIONE VIGENTE SCALA 1:2.000
- T 04 - CONSISTENZA EDILIZIA SCALA 1:2.000
- T 05 - USO DEL SUOLO SCALA 1:2.000
- T 06 - ANALISI DEGLI STANDARD URBANISTICI E LO STATO DI ATTUAZIONE
SCALA 1:2.000
- T 07 - ANALISI DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI SCALA 1:2.000
- T 08 - ZONIZZAZIONE SU MAPPA CATASTALE SCALA 1:2.000

-T09 - LOCALIZZAZIONE DEGLI STANDARD SU MAPPA CATASTALE SCALA 1:2.000

- T 10 - INFRASTRUTTURE A RETE DI PROGETTO SCALA 1:2.000

- T 11 - PLANIMETRIA ESEMPLIFICATIVA SCALA 1:2.000

C - SCHEDE NORMA COMPARTI EDIFICATORI

- C01 - SCHEDE NORMA COMPARTO EDIFICATORIO C01 SCALA 1:500

- C02 - SCHEDE NORMA COMPARTO EDIFICATORIO C02 SCALA 1:500

- C03 - SCHEDE NORMA COMPARTO EDIFICATORIO C03 SCALA 1:500

AE- ANALISI EDIFICI STORICI

- D AE – ANALISI DEGLI EDIFICI DI RILIEVO STORICO E ARCHITETTONICO

- T AE - LOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI DI RILIEVO STORICO E ARCHITETTONICO SCALA 1:2.000

C) Dare atto che, come riportato in narrativa, dove sono state proposte modifiche delle previsioni, (spesso determinate da un maggiore approfondimento di studio rispetto ai due strumenti sovraordinati), le stesse devono essere considerate come proposte di osservazioni al PTPR, che, una volta adottate dal Consiglio Comunale, avranno l'efficacia della deliberazione richiesta dalla norma di salvaguardia. Gli enti preposti alla tutela del vincolo (Regione Lazio e Sovrintendenza) disponendo di uno studio di maggior dettaglio, potranno valutare, in sede di approvazione del piano, l'efficacia e la correttezza delle proposte rispetto alle normative urbanistiche ed ambientali vigenti ed, in particolare, alla legge regionale 24/98;

D) Incaricare gli Uffici competenti di tutti i successivi atti e procedure conseguenti alla presente deliberazione, compresa la acquisizione di tutti i pareri previsti dalle normative di legge.

Esaminata la proposta di deliberazione dell'Ufficio 3 U.O. TERRITORIO ED ESPROPRI;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile espressi ai sensi dell'art.49 del Testo Unico n.267/2000;

Visto l'esito della votazione sulla proposta, accertata dagli scrutatori signori: AMABILE RENATO, LO FAZIO MARIA TERESA, SALSEDO VALENTINA, proclamato dal Presidente e che ha dato il seguente risultato:

PRESENTI	N. 17	
VOTANTI	N. 16	
FAVOREVOLI	N. 13	
CONTRARI	N. 3	
ASTENUTI	N. 1	Cons. Roberta Giometti

DELIBERA

Approvare la proposta di deliberazione che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura, viene approvato e sottoscritto;

**il Presidente del Consiglio
Dott.ssa Velia Fontana**

**Il Segretario Generale
Dott.ssa Marina Inches**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il su esteso verbale di deliberazione è affisso all'Albo Pretorio di questo Comune il _____ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi

IL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto Segretario Generale, su relazione del Messo Comunale, certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata in copia all'Albo Pretorio il giorno _____ e vi è rimasta per 15 giorni consecutivi fino al _____.

IL MESSO COMUNALE

**Il Segretario Generale
Dott.ssa Marina Inches**

La presente deliberazione è esecutiva per decorrenza termine di pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art.134, 3° comma del T.U. n.267 del 18/08/2000.

Anzio, lì

**Il Segretario Generale
Dott.ssa Marina Inches**