

Ariccia avvia la revisione del vecchio Piano Regolatore Generale del 1976: adeguamento al PTPR e valorizzazione della campagna urbana

L'Amministrazione Comunale di Ariccia ha avviato il percorso di revisione del Piano Regolatore Generale (PRG), con la redazione della Variante Generale, in attuazione delle prescrizioni contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato dalla Regione Lazio nel 2021.

Il nuovo piano urbanistico nasce con un duplice obiettivo: garantire la piena coerenza con le indicazioni regionali e, allo stesso tempo, rispondere in modo concreto ai bisogni reali della città, promuovendo uno sviluppo sostenibile, inclusivo e rispettoso del paesaggio.

Tra le principali scelte strategiche della Variante Generale:

Perequazione urbanistica: si abbandona la logica degli espropri per favorire un'equa distribuzione dei diritti edificatori. Ciò permetterà di acquisire aree pubbliche attraverso accordi pubblico-privato, incentivando la realizzazione di servizi, infrastrutture e spazi verdi.

Recupero dell'edilizia abusiva: il piano prevede la regolarizzazione di circa 827.000 metri cubi già realizzati di volumetrie ex-abusive, in particolare in aree agricole, compatibili con le prescrizioni del PTPR. Un passo importante verso il superamento di una problematica storica del territorio.

Valorizzazione della campagna urbana: viene riconosciuto il valore della residenzialità rurale, intesa come modello abitativo basato sull'autoproduzione agricola e su bassi impatti ambientali. Un elemento strutturale del paesaggio di Ariccia, non più marginale ma protagonista della nuova visione urbanistica.



Semplificazione attuativa: il piano adotta strumenti più flessibili – come i programmi integrati e i permessi di costruire convenzionati – per ridurre i tempi di attuazione degli interventi e incentivare una pianificazione più efficace.

La Variante Generale si fonda su un'analisi approfondita del territorio e mira a superare le criticità del passato, tra cui il fallimento della perimetrazione dei nuclei abusivi del 2011, restituita dalla Regione Lazio nel 2022 per incongruenze normative e dello studio del piano direttorio sempre di quel periodo, mai portato in consiglio comunale e costato ai contribuenti di Ariccia quasi un milione di euro.

Con il nuovo documento urbanistico si individua con precisione i perimetri di recupero, definisce criteri chiari per la legittimazione degli edifici e garantisce il rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/1968.

Il PRG del 1976 prevedeva una capacità edificatoria di 2.150.000 mc per circa 21.000 abitanti. La Variante approvata prevede un incremento limitato di 154.000 mc, destinato esclusivamente a soddisfare il fabbisogno di servizi pubblici, anche per le zone ex-abusive e l'incremento previsto di abitanti è pari a n. 1150 per i prossimi 20-30 anni.

Lo sviluppo maggiore è nelle vicinanze dell'ospedale Noc per impedire che diventi una cattedrale nel deserto.

Grazie a questa perequazione urbanistica, il Comune potrà acquisire gratuitamente circa 347.000 mq di aree pubbliche, da destinare a verde, servizi e parcheggi, colmando le storiche

