

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

28 MAG. 2004

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

ADDI 28 MAG. 2004: NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212  
ROMA, SI È RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSÌ COSTITUITA:

STOFACE	Francesco	Presidente	IANNARELLI	Antonio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Onato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
DIONISI	Armando	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORSISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Mario	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO TOMMASO VARDINI  
.....OMISSIS

ASSENTI: Sinacchi - Dionisi - Iannarelli - Robilotta - Saponaro - Verzaschi

DELIBERAZIONE N. - 417 -

OGGETTO:  
Comune di Ladispoli (RM) - Variante al P.R.G. per il recupero insediamenti abusivi L.R. n. 28/80 e L. 1150/42, loc.  
Otranto-Monteroni e fascia Aurelia-Carota. Delibera Commissariale n. 345 del 20.11.1993 - Approvazione.





417 28 MAG. 2004

6

**OGGETTO:** Comune di Ladispoli (RM) – Variante al P.R.G. per il recupero insediamenti abusivi L.R. n. 28/80 e L. 1150/42, loc. Olmetto-Monteroni e fascia Aurelia-Cerreto. Delibera Commissariale n. 545 del 20.11.1999 – Approvazione.

**LA GIUNTA REGIONALE**



**SU proposta del Direttore del Dipartimento Territorio**

**VISTA** la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

**VISTO** il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;

**VISTA** la legge regionale 12.6.1975, n. 72 recante "Norma per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio";

**VISTA** la legge regionale 2.5.1980, n. 28;

**VISTO** l'art. 16 della legge regionale 31.12.1999, n. 38 recante "Norme sul Governo del Territorio";

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n.1 del 6.9.2002;

**VISTA** la delibera Commissariale n. 545 del 20.11.1999 con la quale il Comune di Ladispoli ha adottato – ai sensi della L.R. n. 28/80 e della L. 1150/42 – la variante al P.R.G. per il recupero degli insediamenti abusivi in località Olmetto-Monteroni e fascia Aurelia-Cerreto;

**PREMESSO:**

**CHE** il Comune di Ladispoli (RM) è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 2453 del 06.06.1978;

**CHE** a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 44 osservazioni e n. 3 osservazioni fuori termine, in merito alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 83 del 30.07.1996;

**RILEVATO** che gli atti relativi all'adottata Variante sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'art.16 della legge regionale 31.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con il voto n. 23/2 reso nella seduta del 30.01.2003, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha ritenuto che la succitata variante sia meritevole di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni indicate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967 n. 765;



417 28 MAG. 2004

VISTA la nota n. 41348 del 20.03.2003 con la quale la Direzione Regionale per il Territorio ed Urbanistica ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Ladispoli (RM) le modifiche ed integrazioni proposte dal Comitato Regionale per il Territorio, invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della legge 788/67;

VISTA la delibera consiliare n. 37 del 30.05.2003 con la quale il Comune di Ladispoli (RM) ha accettato le modifiche d'ufficio richieste con il succitato parere del C.R.T.; -

VISTO il voto n. 50/6, reso nella seduta del 29.01.2004, di integrazione al suddetto voto n. 23/2 del 30.01.2003, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato B, con il quale il C.R.T. in particolare, per quanto riguarda le osservazioni presentate e controdedotte con deliberazione consiliare n. 83 del 30.07.1996, ha ritenuto di condividere le determinazioni assunte dalla stessa Amministrazione comunale, in merito a quelle accette e respinte con la citata deliberazione consiliare, con la precisazione che l'osservazione n. 36 è da ritenersi accolta limitatamente ai punti n.1 e n.3 dell'osservazione stessa;

VISTA la nota n.54423/D3/06 del 10.05.2004 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura ha attestato che su tutto il territorio comunale di Ladispoli non esistono superfici di demanio collettivo e private gravate da usi civici;

RI TENUTO di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio n. 23/2 del 30.01.2003 e n. 50/6 del 29.01.2004 che costituiscono parte integrante della presente delibera quali Allegato A e B;

Esperita la concertazione con le parti sociali;

#### DELIBERA

1. Di approvare la variante al P.R.G. per il recupero di insediamenti abusivi in località Olmetto-Monteroni e Fascia Aurelia-Cemeto, adottata dal Comune di Ladispoli (RM) con delibera Comunale n.545 del 20.11.1993, secondo le motivazioni, modifiche, integrazioni e prescrizioni contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voti n. 23/2 del 30.01.2003 e n. 50/6 del 29.01.2004, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato A e B.
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'allegato B.
3. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali 28.5 negli allegati A, B e nei seguenti elaborati:

Tav. 3.5.1 Stralcio delle tav. E/3.7, di PTP con vincoli legge 431/65;

Tav. L.1 Stato di fatto - Piani attuativi vigenti;

Tav. L.2.1 Nuova espansione - Zona Olmetto Monterosi - Stato di fatto - Base catastale



417 28 MAG. 2004

- Tav. L.2.2 Nuova espansione Zona Olmetto - Monterosi Stato di fatto -  
Aerofotogrammetria Base 1991;
- Tav. L.3 Nuova zona artigianato tra la zona Cerreto e la S.S. Aurelia - Stato di fatto;
- Tav. 1 bis Nodi ANAS rete viaria su base aggiornata delle zone omogenee;
- Tav. 2 Individuazione nuove zone su P.R.G.;
- Tav. 4 Nuova espansione zona Olmetto-Monterosi - Variante al P.R.G. -  
zonizzazione;
- Tav. 5 Nuova zona artigianale tra la zona cerreto e la S.S. Aurelia - Variante al  
P.R.G. - Zonizzazione;
- Elaborato 6 Relazione e Norme Tecniche

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



"Voto 1.doc"



"Voto 2.doc"

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE  
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

31 MAG. 2004



ALLEG. alla DEUB. N. 417

DEL 28 MAG. 2004

IL DIRIGENTE DELL'AREA 13 D

(Arch. Paolo Ravaldini)



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

### ALLEGATO A

LA COMMISSIONE RELATRICE

(Dr. Arch. Demetrio Carini)

(Dr. Arch. Mario Novelli)

VOTO: N° 23/2

Adunanza del 30/01/2003

OGGETTO: Comune di Ladispoli (RM)  
Variante al P.R.G. per il recupero insediamenti abusivi L.R. n. 28/80  
L. 1150/42, Loc. Olinetto-Monteroni e fascia Aurelia-Cerreto.  
Delibera Commissariale n. 545 del 20.11.93

3.

### LA SEZIONE

Vista la nota n. 1791 del 07.01.1997 con la quale l'allora Settore Amministrativo per la Pianificazione Comunale ha trasmesso per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. 08.11.1977, n. 43 gli atti e gli elaborati relativi alla variante speciale di cui all'oggetto.

Visti ed esaminati gli atti e gli elaborati la cui regolarità formale è stata accettata dal predetto Settore.

### PREMESSO

Il Comune di Ladispoli è dotato di Piano Regolatore Generale e approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2453 del 06.06.1978.

Con deliberazione consiliare numero 545 delle 20.11.1993, il Comune di Ladispoli ha approvato una variante al P.R.G. vigente finalizzata al recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della legge regionale n. 28/80 e L. 47/85.

Il Piano di Recupero si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- 1) Delibera del Commissario Prefettizio di adozione, vistata dal CO.RE.CO. con attestazione contenente gli estremi di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio;
- 2) Avviso di pubblicazione all'Albo Pretorio e sul F.A.L. della Provincia;



- 3) Certificato dell'avvenuto deposito all'Albo Pretorio;
- 4) Manifesto che rende nota la pubblicazione degli atti e degli elaborati per la libera visione al pubblico;
- 5) Copia del F.A.L.;
- 6) Certificato dell'avvenuto deposito degli elaborati progettuali;
- 7) Registro protocollo delle osservazioni;
- 8) Osservazioni in originale;
- 9) Delibera di controdeduzioni delle osservazioni, zona "Olmetto-Monteroni";
- 10) Tavola integrativa con individuazione delle osservazioni, zona "Olmetto-Monteroni";
- 10 bis) Tavola integrativa con individuazione delle osservazioni, zona tra "Cerreto" e "Via Aurelia".
- 11) Aggiornamento dello stato di fatto al 1995.

Elaborati di progettazione di variante

- Tav. B.3.1. - Stralcio delle tavv. E 3.1, E 3.2 di P.T.P. con vincoli legge 431/85  
r. 1:10.000
- Tav. L.1 - Stato di fatto - Piani attuativi vigenti  
r. 1:15.000
- Tav. L.2.1 - Stato di fatto - Zona Olmetto-Monteroni tavola su base catastale  
r. 1:2.000
- Tav. L.2.2 - Stato di fatto - Zona Olmetto - Monteroni tavola su base aerofotogrammetrica  
r. 1:2.000
- Tav. L.3 - Stato di fatto - Zona artigianale  
r. 1:2.000
- Tav. 1 bis - Nodi ANAS rete viaria su base aggiornata delle zone omogenee  
r. 1:10.000
- Tav. 2 - Individuazione nuove zone su P.R.G. 1978 su base aggiornata al 1991  
r. 1:5.000
- Tav. 4 - Variante al P.R.G. zona Olmetto-Monteroni  
r. 1:2.000
- Tav. 5 - Variante al P.R.G. zona artigianale elaborato come sopra conforme all'adozione  
r. 1:2.000
- Tav. Elab. 6 - Relazione e norme tecniche

In data 29.01.1998, L'Assessore all'Urbanistica e Casa, in riferimento alla nota della Presidenza della Giunta del 15.12.1997 prot. 13993 e delle note dell'Ufficio 2° del Settore



44 prot. n. 1775 e 68/98, autorizzava l'ufficio stesso a derogare all'ordine cronologico per procedere all'istruttoria della pratica.

In data 30.03.1998 la Soprintendenza Archeologica ha fatto pervenire il proprio parere, che di seguito trascrive.

(...)

*In riferimento alla questione in oggetto, presa visione degli elaborati, la scrivente comunica che l'area interessata, anche se non sottoposta ai disposti ex legge 1089/39, rivestire carattere archeologico per la presenza di impianti romani (località Olmetto) e sepoltura a camera di età etrusco arcaica (loc. Monteroni che deriva il toponimo della presenza di tumuli artificiali entro i quali si trovano le tombe a camera.*

*Inoltre, scavi recenti di questa località, a seguito della posa in opera delle condutture da parte del Consorzio dell'agro romano, hanno portato alla determinazione di un impianto presumibilmente alto medioevale e di necropoli romane che hanno restituito iscrizioni funerarie di grande interesse, tra le quali del Collegium Fabrorum, presenze archeologiche, peraltro, sconosciute alla bibliografica scientifica sulla zona.*

*Ciò premesso, a scrivente Soprintendenza ravvisa la necessità che tutti i progetti e/o il progetto complessivo di detto Piano di recupero sia preventivamente trasmesso per acquisire il parere dello scrivente.*

*Si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento utile.*

(...)

In data 14.04.98 è stato nominato dall'Assessore all'Urbanistica e Casa, in qualità di Presidente della 1° Sezione del C.T.C.R., il relatore dell'argomento in oggetto, ai sensi della citata L.R. n. 43/77 e L.R. n. 9/83;

In data 12.05.98 prot. n. 1325, è stata trasmessa la relazione alla 1° Sezione del C.T.C.R. che, nella seduta del 17.07.98, nell'esaminare la variante, ha fatto rilevare per quanto riguarda la loc. "Olmetto-Monteroni" di non trovarsi d'accordo sulla perimetrazione d'ufficio proposta dal Settore tecnico e dalla Commissione relatrice ed ha formulato le seguenti prescrizioni.

(...)

*Ridurre ulteriormente ..... il perimetro in quanto si tratta di regolarizzare edifici esistenti con eventuali lotti interclusi. In un secondo tempo il Comune, se vorrà, potrà presentare una variante urbanistica di ricucitura così come già espresso dall'assemblea nelle pratiche riguardanti i nuclei abusivi della Pomezia.*

(...)

In data 01.09.1998 è stato trasmesso il verbale della seduta a firma del segretario del C.T.C.R. e del Presidente.

In data 02.12.1998 il relatore esterno della pratica è stato sostituito a seguito della nuova nomina dei membri del Comitato Tecnico Consultivo Regionale da parte del Consiglio Regionale.



In data 15.01.1999 è stata trasmessa dal Settore 44 Ufficio 2° al C.T.C.R., la nuova relazione predisposta a seguito delle decisioni deliberate dalla 1° Sezione del C.T.C.R.; la relazione integrativa, fra l'altro, così esprime:

(...)

*Con la presente relazione viene proposta una soluzione che oltre a confermare gli stralci già contenuti nella prima ipotesi presentata, contiene ulteriori riduzioni delle aree perimetrale dal Comune ai sensi della Legge Regionale n. 28/80.*

*Questa proposta tiene conto delle aree ancora da edificare sulla base della cartografia prodotta e che non costituiscono lotti interclusi.*

*L'ipotesi prevista consente di recuperare l'edificato esistente senza compromettere la possibilità da parte del Comune di una variante urbanistica di ricucitura di tutto il comprensorio, dando ad esso una valenza urbanistica ed un più significativo grado di integrazione con l'intero territorio con particolare rilevanza alle infrastrutture viarie di collegamento, accesso e servizio.*

(...)

L'Assessore all'Urbanistica e Casa, con nota prot. n. 300/sp. del 08.02.99 indirizzata al Presidente del Consorzio "Alsiun" e, p.c. al Sindaco di Ladispoli, rappresentava quanto segue.

(...)

*Così come ho già avuto modo di esprimerle, per le vie brevi, le confermo che i miei Uffici hanno già inoltrato al C.T.C.R. un nuovo atto istruttorio della variante Olmetto-Monteroni conseguente a quanto già espresso dal C.T.C.R. medesimo nel precedente esame.*

*Avendo nel frattempo avuto un incontro con il Sindaco di Ladispoli, che ha illustrato come l'area interessata sia oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di variante al P.R.G., ho ritenuto di soprassedere per il momento - a porre all'ordine del giorno del C.T.C.R. la nuova istruttoria sulla variante Olmetto-Monteroni.*

(...)

Rilevato che a tutt'oggi non risulta che l'Amministrazione Comunale di Ladispoli abbia provveduto ad adottare una variante al P.R.G. mentre risulta pervenuta a questa Regione, in data 12.01.2001 prot. 523, una nota del progettista della variante in esame con la quale si evidenziano alcuni aspetti procedurali che necessitano di ulteriori approfondimenti, l'Ufficio, con nota prot. 8507/A del 16.11.2000, ha richiesto la temporanea restituzione della documentazione trasmessa al C.T.C.R. per consentire di valutare il contenuto delle osservazioni presentate.

Fra le osservazioni al parere istruttorio è stato rilevato il mancato riferimento alla legge 1150/42, richiamata nel dispositivo della citata deliberazione commissariale di adozione della variante, e la mancata precisazione che la delibera conteneva anche varianti alle N.T.A. riferite a talune norme di carattere generale (art. 5 e 6 del vigente P.R.G.), in particolare:



(...)

*Che la variante non individua nuclei abusivi classificati come "zone B" e quindi non opera secondo la L.R. n. 28/80, ma introduce, visto l'esaurimento delle zone edificabili di P.R.G. due "Nuove zone di espansione" scelte, come dice la relazione tecnica, tra due aree compromesse da "numerosi modesti insediamenti". Assumere la deliberazione del Comune come mera operazione di recupero degli insediamenti abusivi, secondo la L.R. n. 28/80, significa certamente travisare gli intenti espliciti riportati negli elaborati e nella relazione tecnica.*

(...)

Invero, l'oggetto della Delibera Commissariale n. 545 del 20.11.93 di adozione della variante riporta la seguente formulazione:

(...)

*P.R.G. - variante per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi zona Olmetto-Monteroni e zona tra il Cerreto e la via Aurelia, adeguamento delle norme tecniche di attuazione.*

(...)

La premessa della citata deliberazione segnala che:

2.

(...)

*Alla data del 1 ottobre 1983, come da situazione richiamata nella relazione dell'Arch. Rinaldo Sebastì, appresso citata, risultano realizzate costruzioni abusive che costituiscono "nuclei edilizi abusivi" ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 28/80, rispettivamente nella zona Olmetto-Monteroni e nell'area tra la lottizzazione Cerreto e la via Aurelia.*

*Omissis*

*Che pertanto, si rende necessario riadeguare lo strumento urbanistico generale allo stato di fatto, mediante adozione di "Variante speciale" del P.R.G. vigente, così come disposto dall'art. 1 della su riferita Legge Regionale 2 maggio 1980, n. 28 e successive modifiche ed integrazioni.*

(...)

Il preambolo e la motivazione della citata deliberazione aggiungono:

(...)

*Che per quanto innanzi riferito, si rende necessario procedere all'adozione della redatta variante al P.R.G. relativa alle predette zone costituenti: "Nuclei edilizi abusivi", e come disposto dalla legge 28/80 e s.m.i.;*

(...)



Il dispositivo della delibera conclude:

(...)

*Omissis*

*Di adottare, con la modifica di cui al precedente parere del Segretario Generale, accolto come sopra, ai sensi e per gli effetti della legge 1150/42 ed in conformità dell'art. 4 della Legge Regionale n. 28/80, e s.m.i., la variante speciale al Piano Regolatore Generale per il recupero degli insediamenti abusivi costituenti nucleo edilizio.*

(...)

Tutti gli elaborati, compresa la relazione e nel norme tecniche "contengono nel frontespizio la dizione variante recupero urbanistico abusivismo".

La delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 30.07.96 di controdeduzione alle osservazioni, presentate a seguito della pubblicazione degli atti e della citata deliberazione di adozione della variante di cui trattasi, reca, all'oggetto, la seguente formulazione:

(...)

*Osservazioni presentate nei confronti della variante al P.R.G. per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, zona "Olmetto-Monteroni" e zona tra il Cerreto e la via Aurelia, adottata con deliberazione n. 545/93 - determinazioni.*

(...)

1.

In tale delibera non vi è alcun riferimento alla modifica degli artt. 5 e 6 delle vigenti N.T.A. inserite nella "relazione e norme tecniche" che costituiscono uno degli elaborati della variante, mentre nel preambolo della stessa vengono citate la legge 1150/42 e s.m.i., la L.R. n. 28/80, la legge 47/85 e la L.R. 36/87.

La stessa, nella parte dispositiva, stabilisce di:

(...)

*Adottare per le 44 osservazioni pervenute nei termini e per le 3 pervenute fuori termine in merito alla variante al P.R.G. di cui in premessa come di seguito per ciascuna indicate.*

*Inviare il presente atto completo di ogni richiamo allegato all'Arch. Rinaldo Sebasti, redattore della variante in oggetto, affinché proceda ad introdurre le accolte modifiche negli elaborati formanti il progetto della variante stessa.*

*Trasmettere la detta variante adottata con deliberazione n. 545/96 unitamente a tutti gli atti successivi e conseguenti, richiamati nel presente provvedimento, alla Regione Lazio, Assessorato all'Urbanistica e alla tutela dell'Ambiente, per l'approvazione ai sensi della legge regionale n. 36/87.*

(...)

Al riguardo, il Settore 45, Ufficio 3° dell'Assessorato Urbanistica e Casa, in data 01.01.1997, prot. 1791, nel rilevare l'errato riferimento alla legge regionale n. 36/87, segnalava all'A.C. ed al Settore Tecnico che la variante in parola



(...)

*Dovrà seguire l'iter di cui alla legge regionale n. 43/77.*

(...)

In data 20.04.2001, è stata trasmessa al C.T.C.R. la relazione integrativa.

In data 12.07.2001, tale relazione è stata discussa dal C.T.C.R.; in quella sede l'A.C. ha chiesto la verifica della cubatura esistente che risulterebbe diversa da quella riportata negli elaborati adottati dal Commissario Prefettizio.

In data 04.12.2001, il C.T.C.R., nel riprendere l'esame della variante ha preso atto della contestuale consegna, da parte dell'A.C. di Ladispoli, di una stima della volumetria realizzata in loc. Olmetto-Monteroni - che risulterebbe notevolmente inferiore rispetto a quella riportata negli elaborati di Piano - in particolare rispetto alla tav. 11 di aggiornamento della consistenza edilizia dell'abusivismo all'anno '95, redatta dal progettista Arch. Sebastì.

Con nota 16.10.2001, il Dipartimento Urbanistica e Casa ha richiesto al Comune di Ladispoli di chiarire definitivamente il dato contestato e, nel caso l'Amministrazione Comunale non ritenesse attendibili i dati relativi all'abusivismo riportati all'adozione della variante, nonché quelli aggiornati al 1995, dovrà provvedere ad annullare la delibera stessa di adozione della variante di recupero.

Con nota n. 32018/33549/35385 del 27.01.02, l'A.C. ha risposto confermando il contenuto riferito in sede di C.T.C.R. circa il non riconoscimento della cubatura rilevata nell'elaborato a firma dell'Arch. Sebastì e pari a mc 72.099 - che risulterebbe fornito successivamente all'adozione della variante - la verifica ad oggi, effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale, ha riscontrato insediamenti per una cubatura complessiva di 38.310 mc.

Con nota del 18.05.02, il Comune di Ladispoli ribadisce che la variante è stata adottata "ai sensi e per gli effetti della Legge 1150/42 ed in conformità dell'art. 4 della L.R. 28/80".

Con nota del 29.07.02, il Comune ripete il dispositivo della delibera sottolineando che la volontà comunale è quella di considerare la zona in questione come "nuova espansione".

In data 12.12.02, il C.T.C.R. nel riprendere l'esame della variante ha esaminato la relazione integrativa trasmessa dall'Ufficio in data 20.04.01. In quella sede, l'A.C. ha ribadito l'intenzione di confermare la zona di Olmetto-Monteroni fra le aree residenziali di espansione nell'ambito della variante generale in corso di redazione.

#### CONSIDERAZIONI

Da quanto sopra relazionato e ripercorrendo le fasi del procedimento, appare evidente che la variante ha per oggetto, così come emerge dagli atti, il recupero degli insediamenti abusivi di Olmetto-Monteroni e loc. Correto, variante adottata con le procedure della L.R. n. 28/80 ai sensi e per gli effetti della Legge 1150/42. La sostituzione delle tavole B1 - B2 -



G del P.R.G. vigente con la tavola B3.1 - stralcio della tav. B3.7 con vincoli legge 431/85, ancorché contenute tra gli elaborati allegati alla variante in questione con descrizione della specifica normativa del P.T.P., non risulta pertanto pertinente con i contenuti e le motivazioni ampiamente riportate nell'atto deliberativo che rappresenta l'espressione della volontà dell'A.C., ed avente per oggetto esclusivamente il recupero delle due zone abusive.

Con l'adozione dei piani paesistici da parte della Giunta Regionale e, successivamente con l'entrata in vigore della L.R. n. 24 e 25/99, per le zone sottoposte a vincolo paesistico trovano applicazione "ope legis" il contenuto e le prescrizioni del P.T.P.

Così come la sostituzione con le tavole L ed H, delle tavole L ed H del vigente P.R.G., non appare rispondere al contenuto delle citate deliberazioni atteso che la tavola L.3 riguarda la zona artigianale tra la zona Cerreto e la S.S. Aurelia che, nelle premesse della citata deliberazione di adozione da parte del Commissario Prefettizio, era stata stralciata a seguito del parere formulato dal Segretario Comunale, e che la tavola L bis ha per oggetto la rappresentazione dei nodi ANAS rete viaria su base aggiornata zone omogenee, le cui previsioni non risultano avvalorate da alcun parere dell'ente stesso.

Nell'esaminare le N.T.A., l'art. 1 - Applicazione del Piano - elenca le tavole che in parte debbono essere stralciate; l'art. 3 - Intervento urbanistico preventivo - richiama la Legge Regionale n. 36/87 nel caso di eventuali modifiche ed integrazioni al P.R.G. interne al perimetro del piano urbanistico tanto da risultare "pleonastico" in presenza della specifica norma regionale (Art. 1 L.R. n. 36/87); l'art. 5 (Norme di carattere generale) introduce parametri (distacchi tra pareti finestrate, tra fabbricati, rapporto tra mc dei fabbricati ed i parcheggi) che non risultano oggetto del contenuto della citata delibera di adozione; l'art. 6 (Indici urbanistici - indici edilizi - criteri per il computo degli indici edilizi) modifica i mc da attribuire ad abitante per le zone C1 rispetto a tutte le altre.

Orbene, anche se si volesse eseguire l'esame nelle modifiche introdotte nelle N.T.A., questo, salvo l'automatismo legato alla riproduzione della tavola dei vincoli e delle norme del P.T.P., in assenza di qualsiasi motivazione contenuta nella relazione che accompagna le modifiche agli articoli delle N.T.A., risulterebbe di fatto impossibile proprio in quanto non appaiono valutabili gli effetti né le ripercussioni che tali modifiche produrrebbero per l'intero P.R.G.

La zona denominata "Cerreto", classificata come zona C5, risulta già sottoposta ad intervento preventivo mediante piano di lottizzazione di "ristrutturazione", avente un indice fondiario di 0,30 mc/mq; la proposta contenuta nella variante prevede in tale zona d'innalzare l'indice fondiario medio portandolo a 0,65 mc/mq.

La relazione istruttoria al riguardo prevede invece l'unificazione della normativa delle due zone "Olmetto-Monteroni" e "Cerreto", con un indice territoriale di 0,20 mc/mq che, di fatto, conformerebbe le previsioni volumetriche assentite nella lottizzazione già approvata.

Tenuto conto di quanto fin qui rappresentato, questa Sezione, ritiene di confermare, per questa parte, ad eccezione dell'indice di fabbricabilità territoriale che, nell'accogliere le motivazioni comunali si ritiene innalzabile a 0,30 mc/mq, il contenuto della prima relazione istruttoria la quale, divenendo pertanto parte del presente voto, di seguito si trascrive:



(...)

Sempre dell'art. 12, dopo la zona C4 viene aggiunta la zona C5 che riguarda, come risulta dalla lettura delle norme stesse, la zona Olmetto-Monteroni e nel quale vengono fissati i parametri attuativi degli interventi previsti in tale zona.

All'art. 14 - Industria ed Artigianato, viene aggiunto un ulteriore comma.

Per quanto riguarda l'art. 12 - zone C - di ristrutturazione sottozona C4, il testo sostituito si riferisce esclusivamente alla lottizzazione già approvata denominata "Cerreto" che verrebbe ad essere normata da nuovi parametri urbanistici.

La zona "Cerreto" in questione, negli elaborati grafici risulta classificata come zona C5 e quindi risulterebbe normata dall'integrazione dell'art. 12 sottozona C5, che invece nel testo dell'articolo fa riferimento esclusivamente alla zona Olmetto-Monteroni.

In considerazione di quanto rappresentato, la variante di recupero dei nuclei abusivi introduce delle modifiche alle vigenti N.T.A. e sostituisce delle tavole del P.R.G. attraverso una procedura tecnico-amministrativa non corretta, sia sotto l'aspetto formale che sostanziale, tenuto conto della vigente legislazione in materia; pertanto si propone di stralciare dal Piano in oggetto le tavole B.3.I., I.2.2., L.3 e la tav. I bis. in quanto non strettamente collegate al recupero dei nuclei in esame e che costituirebbero, come già detto, modifica alle tavole del P.R.G. vigente.

Anche per quanto riguarda la normativa proposta anch'essa in variante alle vigenti norme tecniche del P.R.G. e che interessa anche aspetti non attinenti il recupero nei nuclei abusivi, al fine di ridare chiarezza e per una migliore lettura del testo normativo, si propone lo stralcio complessivo degli artt. 1, 3, 5, 6, 12 e 14 contenuti nelle N.T. del Piano e riproporre in un unico articolo la normativa per le zone "Cerreto" ed "Olmetto" - così formulato:

#### Art. 1 - Sottozona C/5

La sottozona C/5 riguarda gli insediamenti abusivi suscettibili di condono ai sensi della legge n. 47/85 ubicati rispettivamente a monte della Via Aurelia la cui zona è denominata "Olmetto-Monteroni" e la zona a valle della S.S. Aurelia compresa fra la lottizzazione Cerreto e la via Aurelia stessa denominata "Cerreto".

Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e la edificabilità dei lotti liberi sono subordinati alla formazione di un piano attuativo attraverso il comparto edificatorio con i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale a 0,30 mc/mq;
- i lotti riportati sulla base catastale, tav. 4.I, possono essere accorpati ma non ulteriormente frazionati;
- gli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68, devono essere ubicati all'interno del perimetro della lottizzazione e non devono risultare inferiori a 24 mq per abitante, calcolati questi ultimi per ogni 80 mc previsti;
- l'altezza massima degli edifici non deve superare 7 mt.



*Deve essere inoltre istituito un ulteriore articolo:*

#### **ACCESSIBILITA' ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

*"Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.*

*La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della L. 104/92 e del D.P.R. 503/96".*

(...)

Nella nota del progettista, in merito alla zona di Cerreto, si rileva quanto segue.

(...)

*Da rilevare che nel grafico tale zona è indicata come C5 mentre nella norma è indicata come C4. A questo proposito si rileva che la norma prevale sul grafico. Si vedono ad esempio le aree di 167 del Comune di Roma che riportano in norma indici edilizi diversi da quelli indicati nel grafico afferente.*

(...)

A tale riguardo si deduce che, fermo restando il principio di carattere generale, della prevalenza della norma scritta sugli eventuali errori grafici contenenti nelle tavole, l'A.C. in sede di eventuali controdeduzioni, deve provvedere a correggere la tavola in questione, atteso che eventuali imprecisioni o errori contenuti in altri piani di altri Comuni, non costituiscono certamente prassi consolidata.

Una accurata considerazione deve essere invece svolta per la zona di Olmetto-Monteroni.

Il progettista del Piano ribadisce che la variante è stata redatta come una normale variante parziale al P.R.G. vigente, con previsione di una nuova zona di espansione in quanto peraltro corredata di tutte le analisi generali relative agli adempimenti sia sullo stato di fatto per singole zone di P.R.G.

Nell'analisi svolta tende a dimostrare come l'incremento degli abitanti avvenuto tra il 1978 ed il 1990 è stato assorbito in una certa misura dalle abitazioni nate ai fini turistici come "secondo case" - ma che nel tempo, in relazione al nuovo "ruolo" svolto dal territorio di Ladispoli di quartiere residenziale nell'area metropolitana di Roma - sono diventate prime case per residenti.

Tenuto conto che il P.R.G. del Comune di Ladispoli è in esaurimento il progettista ritiene che occorra più che un fabbisogno abitativo in senso quantitativo, una edilizia estensiva, alternativa ai palazzi ed in particolare alla zona denominata "Cerreto" notevolmente compromessa da interventi che ne hanno triplicato la cubatura prevista.



Al riguardo l'esistenza di una zona compromessa da abusivismo molto estensivo (Olmetto-Monteroni) ha costituito l'ambito su cui si è intervenuti attraverso una variante che organizzando il territorio e dotandolo di servizi sarebbe dovuta divenire una valida alternativa allo sviluppo intensivo.

Questa diversa visione della variante è supportata da alcune comunicazioni pervenute a questo Ufficio da parte del Consorzio Alsim, consorzio che rappresenta circa 70% dei proprietari delle particelle interessate dalla variante.

Nelle note si rappresenta che il Consorzio aveva inizialmente una estensione inferiore rispetto a quella poi perimetrata nella variante e che tale ampliamento era stato richiesto dagli Amministratori comunali proprio per poter coprire un'area più vasta interessata dal fenomeno dell'abusivismo - tanto che il Consorzio stesso modificò il proprio statuto inserendo le nuove aree che poi complessivamente hanno costituito il perimetro della variante nella zona Olmetto- Monteroni.

## CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, con l'intento di rappresentare lo svolgimento dei fatti nella loro evoluzione temporale, ed il contenuto degli atti e le sottese motivazioni, considerato che la vicenda urbanistica legata alla variante adottata dal Commissario Prefettizio dalla data di trasmissione della documentazione dal settore amministrativo a quello tecnico (07.01.97) non ha avuto una conclusiva definizione, questa Sezione

## RITIENE

di poter esprimere il proprio parere, ai sensi della L.R. n. 43/77, in merito alla possibilità di accogliere le motivazioni sostenute dall'A.C. nel senso di ritenere urbanisticamente condivisibile il recupero del "nucleo abusivo" di Olmetto-Monteroni, da considerare contestualmente come una "nuova zona di espansione" del vigente P.R.G. ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dalla legge regionale n. 28/80 e della Legge 1150/42.

Si ritiene comunque necessario sollevare alcuni aspetti a cui l'A.C. dovrà porre particolare attenzione come "pregiudiziali" alla predisposizione del successivo P.P.E.

Il Comune, nel recepire, attraverso la variante generale le prescrizioni urbanistiche del nucleo abusivo Olmetto-Monteroni, dovrà assicurare tutte le necessarie connessioni viarie ed infrastrutturali alla città.

Dagli elaborati progettuali allegati alla delibera di adozione rispetto alle successive integrazioni fornite dall'A.C., si è constatata la notevole differenza della consistenza edilizia complessiva che negli elaborati iniziali era stata quantificata in 72.000 mc rispetto al dato fornito successivamente e pari a 38.210 mc, alla data del 04.01.01.

Al riguardo, in sede di redazione del P.P.E. dell'area in esame, l'A.C. verificherà la reale consistenza e destinazione degli immobili, atteso che la cubatura complessiva è



determinata da una parte di commerciale, artigianale e, comunque, non residenziale come ribadito dalla nota comunale n. 28915 del 04.01.01.

Il volume complessivo, applicando l'indice territoriale di 0,30 mc/mq potrà essere ripartito tra residenziale e non residenziale, tenendo conto della volumetria già esistente e regolarmente condonata alla data di adozione della variante. La restante cubatura dovrà essere riservata esclusivamente alla residenza. La normativa da applicare sarà quella prevista dal presente voto che prevede, fra l'altro, il comparto edificatorio, la quale integra e modifica quella adottata dall'A.C.

Tutto ciò premesso e considerato, questa Sezione è del

#### PARERE

Che la variante al P.R.G. del Comune di Ladispoli finalizzata al recupero degli insediamenti abusivi in loc. Olmetto-Monteroni e fascia Aurelia-Cerreto, adottata ai sensi della L.R. 28/80 e L. 1150/42 sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni di cui ai precedenti considerato, da introdursi d'Ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 06.08.67, n. 765.

**IL SEGRETARIO**

F.to (Sig.ra Marina Fazio)

**IL PRESIDENTE**

F.to (Dr. Arch. Antonino Bianco)



ALLEG. alla DELIB. N. 417

DEL 28 MAG. 2004

IL DIRIGENTE DEL N. 13 D

(Arch. Paolo Rinaldini)



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

VOTO: N° 50/6

Adunanza del 29/01/2004

Allegato B

**OGGETTO:** Comune di Ladispoli (RM)  
Variante al P.R.G. per il recupero insediamenti abusivi L.R. n. 28/80  
L. 1150/42, Loc. Ometto-Monteroni e fascia Aurelia-Cerreto.  
Delibera Commissariale n. 545 del 20.11.93

### IL COMITATO

sentita la Commissione Relatrice, costituita dall'arch. Demetrio Carini e dall'arch. Mario Novelli, che ne ha predisposto l'istruttoria.

In data 17.03.2003 è stato trasmesso, da questa Commissione Relatrice, lo schema di voto n. 23/2 relativo all'adunanza del 30.01.2003, riguardante la pratica in oggetto.

Lo stesso, approvato dal Comitato Regionale per il Territorio, è stato trasmesso all'Amministrazione Comunale di Ladispoli in data 20.03.2003, ai sensi dell'art. 3 della L. 06.08.1967, n. 765.

In merito alle osservazioni presentate al Comune nei termini, e da questo controdedotte con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 30.07.1996, nella prima relazione istruttoria riguardante la variante, trasmessa al C.T.C.R. in data 12.05.1998 e discussa nella seduta del 17.07.1998, si esprimeva il seguente giudizio di merito:

*(...) Al riguardo, nel condividere le considerazioni svolte dal Comune sulle determinazioni assunte in merito alle osservazioni accolte e su quelle respinte, con la citata deliberazione consiliare, si ritiene di dover respingere, contrariamente a quanto stabilito dal Comune, l'osservazione n. 36 presentata dal Consorzio Alsiun, in quanto con l'accoglimento della stessa da parte del Comune, si è inteso dare diretta attuazione al Piano di Recupero ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/80. (...)*

Solo nell'adunanza del 30.01.2003, il C.R.T. ha valutato definitivamente la variante con l'approvazione dell'ultima relazione istruttoria, come modificata dagli emendamenti introdotti dal Comitato stesso.

In sede di stesura della proposta di D.G.R. di approvazione del Piano, si è potuto verificare che, nel citato voto, non viene riportato il giudizio del Comitato sulle osservazioni controdedotte dall'Amministrazione Comunale, che dovrebbe coincidere con quanto sopra





## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

riportato, salvo il parere sulla osservazione n. 36, inizialmente respinta, che invece è stata accolta, con le modalità stabilite nel citato voto n. 23/2 del 30/01/2003.

**Al riguardo ritiene di dover integrare il voto n. 23/2 con la seguente frase:**

***(...) Per quanto riguarda le osservazioni presentate e controdedotte con deliberazione consiliare n. 83 del 30.07.1996, si ritiene di condividere le determinazioni assunte dalla stessa Amministrazione Comunale, in merito a quelle accolte e respinte con la citata deliberazione consiliare, con la precisazione che l'osservazione n. 36 si ritiene accolta limitatamente ai punti n. 1 e n. 3 dell'osservazione stessa. (...)***

**IL SEGRETARIO DEL C.R.T.**  
F.to (arch. Lucio Zoppini)

**IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.T.**  
F.to (arch. Antonino Bianco)

