

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 20 giugno 2024, n. 426

**Comune di Ladispoli (Rm). Piano Particolareggiato per Insediamento Produttivo-Commerciale in via Aurelia km. 38,00, in variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi della L.R. 36/1987 art. 4. Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 24 del 21.06.2021 e n. 3 del 07.03.2024. Approvazione con prescrizioni e modifica.**

OGGETTO: Comune di Ladispoli (Rm).  
Piano Particolareggiato per Insediamento Produttivo-Commerciale in via Aurelia km. 38,00, in variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi della L.R. 36/1987 art. 4.  
Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 24 del 21.06.2021 e n. 3 del 07.03.2024.  
Approvazione con prescrizioni e modifica.

#### LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Politiche abitative, Case popolari, Politiche del mare;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

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

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

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

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;

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

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

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

PREMESSO che il comune di Ladispoli è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 2453 del 06.06.1978.

CHE con Deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 05.03.2010 è stata adottata la Variante generale del P.R.G. successivamente riadottata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 29 del 31.07.2019;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 21.06.2021 con la quale il Comune di Ladispoli ha adottato il Piano in oggetto in variante al P.R.G. vigente e in conformità alla Variante generale del P.R.G. di cui alla D.C.C. n. 29/2019;

CONSIDERATO che il Piano Particolareggiato in oggetto, adottato con D.C.C. n. 24/2021, è proposto in variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 4, co. 5 della L.R. 36/87 ed in conformità alla destinazione d'uso della Zona D "Aree Produttive a prevalente destinazione industriale,

artigianale e commercio” sottozona D3 “Aree di sviluppo produttivo” prevista nella Variante generale di P.R.G. adottata con DCC n. 16/2010 e DCC 29/2019 non ancora approvata;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 16.12.2021 con la quale l’Amministrazione comunale, a seguito del deposito e pubblicazione degli atti relativi alla delibera consiliare n. 24/2021, ha controdedotto a n. 12 osservazioni pervenute in ordine all’avviso pubblicato in data 06.07.2021 e a n. 8 osservazioni pervenute in ordine all’avviso pubblicato in data 20.09.2021;

VISTA la nota prot. n. 23523 del 28.05.2021 con la quale il Responsabile dell’Area III – Settore II – Ufficio II, sportello Unico Edilizia – condoni Edilizi – ispettorato Edilizio del comune di Ladispoli ha certificato che: *“il Piano Particolareggiato convenzionato in Variante al P.R.G. – località “S.S. Aurelia km. 38” ..... interessa i terreni censiti al catasto terreni comunali al foglio n. 70 particelle nn. 861/p, 825/p, 826, 1205/p, il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 32.880, non ricade in “aree assegnate alle università agrarie ed aree gravate da uso civico, art. 11 della L.R. n. 24/1998”;*

VISTA la determinazione n. G09826 del 20.07.2021 con la quale il Direttore della Direzione Regionale lavori pubblici, Stazione unica appalti, Risorse idriche e Difesa del suolo ha espresso, *“parere favorevole ai sensi dell’art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 al “Piano Particolareggiato per insediamento produttivo-commerciale in Via Aurelia km 38,00” ai sensi dell’articolo 4 della Legge Regionale n. 36/1987. Ditta: Pasqualino Patriarca + Piazza Grande S.R.L nel comune di Ladispoli (Rm), con il rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato.*
- *Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica come previsto nella DGR 117/2020 “Linee guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali”.*
- *Dovrà essere realizzata un’idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche che dovranno essere adeguatamente canalizzate e gestite.*
- *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell’indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo.*
- *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l’impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all’osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l’apposita modulistica reperibile dal sito internet [www.isprambiente.it](http://www.isprambiente.it), a trasmettere all’I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d’Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L’inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell’art. 3 della citata legge.*
- *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente.*
- *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d’inquinamento delle falde.*

- *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.*
- *Siano osservate le indicazioni e gli interventi di recupero ambientale proposti dal Dr. For. Roberto Fagioli, nell'Indagine Vegetazionale;*
- *Nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione del sito di intervento. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non siano utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et al.2010 –consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>;*
- *Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i nulla osta, previsti dalle norme vigenti, per l'espianto dei singoli esemplari arborei;*
- *In fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumularlo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi, mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;*
- *In fase attuativa sia redatto un piano colturale che recepisca quanto elencato nei punti precedenti, le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie a garantire l'attecchimento e la manutenzione nel tempo.*

VISTA la nota prot. n. 6570/2022 del 04.02.2022 con la quale la ASL Roma 4 ha espresso "parere igienico sanitario favorevole" relativamente al Piano Particolareggiato in oggetto;

CONSIDERATO che, con Determinazione n. G04853 del 24.04.2022, il Direttore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, ha determinato, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006 e secondo le risultanze di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica che forma parte integrante della determinazione stessa, di "assoggettare il Piano denominato "Piano Particolareggiato per insediamento produttivo-commerciale in via Aurelia km. 38.00" nel comune di Ladispoli alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs n. 152/2006, da ricondurre nell'ambito della procedura di VAS sulla Variante Generale al P.R.G. avviata dall'Autorità Procedente con nota prot. n. 51709/2021 del 11.1.2021";

CHE la sopra citata procedura di VAS sulla Variante Generale al P.R.G. si è conclusa con la Determinazione n. G15884 del 28.11.2023 quale Parere motivato di VAS ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. n.152/2006 con le prescrizioni e indicazioni in essa impartite tra le quali quelle relative alla "Sottozona D3 -Aree di Sviluppo produttivo lungo la S.S. 1 Aurelia (art. 64 delle NTA)", quale destinazione che assumerà il P.P. in oggetto a seguito della Variante in argomento di seguito riportate:

*"Ancorché l'area in questione non sia sottoposta a vincolo paesaggistico, si ritiene necessario comunque introdurre delle misure atte a garantire la possibilità di mantenere una visuale sulla campagna alle spalle dell'area di cui trattasi. In particolare, la relativa norma di attuazione andrà integrata con riferimento all'area in questione (primo punto del comma 3), prevedendo il mantenimento delle alberature esistenti unitamente alla realizzazione della strada complanare. Inoltre, le aree a verde e i parcheggi andranno essere individuati nella parte del lotto adiacente alla suddetta viabilità, così da allontanare maggiormente i fabbricati dalla S.S. Aurelia. In ultimo dovrà essere garantita una distanza minima di 20 metri dai confini perpendicolari alla richiamata*

*strada statale e prevedere su tale fronte il lato con minor misura dei fabbricati, così da poter ottenere una maggiore visibilità del paesaggio retrostante.”*

VISTA la Deliberazione consiliare n. 3 del 07.03.2024 con la quale l'Amministrazione comunale ha preso atto degli elaborati grafici del Piano Particolareggiato in oggetto revisionati in recepimento delle indicazioni contenute nel Parere motivato di VAS di cui alla Determinazione n. G15884/2023;

CONSIDERATO CHE gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione territoriale, Politiche del mare;

VISTA la relazione prot. n. 732957 del 05.06.2024, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione territoriale, Politiche del mare, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale ha espresso *“PARERE FAVOREVOLE al Piano Particolareggiato per Insediamento Produttivo-Commerciale in via Aurelia km. 38,00, in variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi della L.R. 36/1987 art. 4., adottato dal Comune di Ladispoli con D.C.C. n. 24 del 21.06.2021 con gli elaborati di cui alla D.C.C. n. 3 del 07.03.2024 (di adeguamento e revisione del Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.Lgs. n. 152/2006), nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni contenute nei pareri ottenuti nonché della modifica dello Schema di convenzione \_ Tav. 11”* secondo quanto riportato nella relazione stessa;

RITENUTO di condividere e fare propria la sopra citata relazione prot. n. 732957 del 05.06.2024 dell'Area Urbanistica e Copianificazione che forma parte integrante della presente deliberazione alla quale si allega;

#### DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il *Piano Particolareggiato per Insediamento Produttivo-Commerciale in via Aurelia km. 38,00, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi della L.R. 36/1987 art. 4, adottato dal Comune di Ladispoli con D.C.C. n. 24 del 21.06.2021 e con gli elaborati di cui alla D.C.C. n. 3 del 07.03.2024 (di adeguamento e revisione del Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.Lgs. n. 152/2006)*, per i motivi e con la modifica dello Schema di Convenzione \_ Tav. 11, secondo quanto riportato nelle considerazioni di cui alla relazione istruttoria prot. n. 732957 del 05.06.2024 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione territoriale, Politiche del mare, che costituisce parte integrante della presente deliberazione, e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche abitative,

Pianificazione territoriale, Politiche del mare e conservati nella sezione fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

Elaborati di cui alla D.C.C. n. 3 del 07.03.2024 (di adeguamento e revisione del Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.Lgs. n. 152/2006)

- Tav. 1 Relazione tecnico-illustrativa e stima del contributo straordinario di urbanizzazione;
- Tav. 2 Inquadramento territoriale – Stralcio IGM – Stralcio C.T.R. – Stralcio P.T.P.G. Tav. TP2 Stralcio aerofotogrammetria comunale – Stralcio P.T.P. Tavv. E1/7 e E3/7 – Stralcio P.T.P.R. Tavv. A e B – Stralcio P.R.G. vigente – Stralcio Variante P.R.G. adottata – Stralcio catastale – Stralcio ortofoto;
- Tav. 3 Planimetria catastale delle aree oggetto di P.P. – Rilievo planoaltimetrico e profili;
- Tav. 4 Zonizzazione di P.P. su catastale – Aree pubbliche da cedere;
- Tav. 5 Planimetria generale di P.P. – Prescrizioni edilizie e verifica standards urbanistici;
- Tav. 6 Planovolumetrico e profili regolatori;
- Tav. 7 Tipologie edilizie;
- Tav. 8a Servizi a rete: Rete fognaria acque bianche e nere e rete idrica;
- Tav. 8b Servizi a rete: Rete stradale, pubblica illuminazione e rete elettrica;
- Tav. 9 Documentazione fotografica stato di fatto – Fotoinserimento degli interventi – Rendering;
- Tav. 10 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 11 Schema di convenzione;

Le osservazioni sono state controdedotte dal comune con DCC 49/2021 e condivise come riportato nella relazione istruttoria prot. 732957/2024.

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

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

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0732957.05-06-2024



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE  
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA, ROMA  
CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Alla Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,  
Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare.

Ufficio di staff del Direttore, Coordinamento  
urbanistico e Conferenze di Servizi

**Oggetto:** Comune di Ladispoli (RM)  
Progetto: Piano Particolareggiato per Inseadimento Produttivo-Commerciale in  
variante al PRG vigente, in via Aurelia km 38,00  
D.C.C. n. 24 del 21.06.2021 e D.C.C. n. 3 del 07.03.2024  
Parere ai sensi dell'art.4 della L.R. n.36/1987

Si invia per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987, la Relazione  
Istruttoria della scrivente Area, precisando che la relativa documentazione è stata trasmessa con i  
seguenti protocolli n. 0040583 e n. 0040587 del 17.01.2022, e le successive integrazioni acquisite  
con prott. n. 417893 del 29.04.2022, n. 461468 del 05.04.2024; n. 492786 del 11.04.2024; n. 614977  
e n. 614982 del 10.05.2024.

In allegato le tavole firmate.

La Funzionaria

CAPOLINO PATRIZIA  
2024.06.04 14:32:44  
CN=CAPOLINO PATRIZIA  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATTI-80143490581  
RSA/2048 bits

La Dirigente dell'Area

SALVATORI MARIA LUISA  
2024.06.05 09:15:56  
CN=SALVATORI MARIA LUISA  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATTI-80143490581  
RSA/2048 bits



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE  
 AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA, ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Oggetto: Comune di Ladispoli (RM)  
 Progetto: Piano Particolareggiato per Inseadimento Produttivo-Commerciale in variante al PRG vigente, in via Aurelia km 38,00  
 D.C.C. n. 24 del 21.06.2021 e D.C.C. n. 3 del 07.03.2024  
 Parere ai sensi dell'art.4 della L.R. n.36/1987

### Relazione istruttoria e parere

#### Visti:

- la Legge n. 1150 del 17/08/1942;
- il DLgs n. 42 del 22/01/2004;
- la LR n. 36 del 02/07/1987;
- la LR n. 22 del 06/11/2019;
- il Regolamento Regionale n. 10 del 11/08/2022;
- la richiesta presentata dal Comune di Campagnano con note prott. 2376 e 2377 del 17.01.2022 e acquisite al protocollo regionale con prott. n. 0040583 e n. 0040587 del 17.01.2022, e le successive integrazioni acquisite con prott. n. 417893 del 29.04.2022, n. 461468 del 05.04.2024; n. 492786 del 11.04.2024; n. 614977 e n. 614982 del 10.05.2024; per l'approvazione del Piano Particolareggiato di cui all'oggetto, adottato con D.C.C. n. 24 del 21.06.2021 ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87;
- la nota n. 0612797 del 09.05.2024 con la quale l'Ufficio di Staff tecnico amministrativo della Direzione ha trasmesso alla scrivente Area la documentazione inoltrata dal Comune;

#### i documenti amministrativi:

- D.C.C. n. 24 del 21.06.2021 di adozione del Piano Particolareggiato;
- Certificazione usi civici;
- Attestato di pubblicazione digitale;
- Avviso di deposito degli atti inerenti il Piano Particolareggiato;
- Registro protocollo osservazioni;
- Osservazioni al piano Particolareggiato prott. n. 38545/21, n. 38560/21, n. 38865/21, n. 38872/21, n. 38888/21, n. 38891/21, n. 38893/21, n. 38918/21, n. 38953/21, n. 39022/21, n. 39023/21, 49558/21, n. 49915/21, n. 50278/2, n. 50508/21, n. 51438/21, n. 551854/21, n. 52420/21, n. 52942/21;
- Relazione dell'Area II – Settore II del comune di Ladispoli, in merito alle osservazioni pervenute, prot. 55755 del 03.12.2021;
- D.C.C. n. 49 del 16.12.2021 di Controdeduzione alle osservazioni;
- D.C.C. n. 3 del 07.03.2024 di adeguamento e revisione del Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 15 comma 2 D.Lgs 152/2006;



**gli elaborati del Piano Particolareggiato adeguati alle indicazioni del Parere**

**Motivato di VAS allegati alla D.C.C. n. 3 del 07.03.2024:**

- Tav. 1 Relazione generale illustrativa e stima del contributo straordinario di urbanizzazione;
- Tav. 2 Inquadramento Territoriale;
- Tav. 3 Planimetria catastale delle aree oggetto di P.P. – Rilievo planoaltimetrico e profili;
- Tav. 4 Zonizzazione di P.P. su base catastale – Aree pubbliche da cedere;
- Tav. 5 Planimetria generale di P.P. – Prescrizioni edilizie e verifica standard urbanistici;
- Tav. 6 Planovolumetrico e profili regolatori;
- Tav. 7 Tipologie edilizie;
- Tav. 8A Servizi a rete: rete fognaria acque bianche e nere e rete idrica;
- Tav. 8B Servizi a rete: rete stradale, pubblica illuminazione e rete elettrica;
- Tav. 9 Documentazione fotografica stato di fatto -fotoinserimento degli interventi – rendering;
- Tav. 10 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 11 Schema di convenzione.

**La verifica di assoggettabilità a VAS;**

- D.D. G04853 del 24.04.2022 emessa dalla Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica: rinvio alla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n. 152/2006 *da ricondurre nell'ambito della procedura di VAS sulla Variante Generale al P.R.G. avviata dall'Autorità Procedente con nota prot. n. 51709/2021 dell'11.11.2021;*
- D.D. G15884 del 28.11.2023 emessa dalla Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, procedura di VAS ex art. 13 del D.Lgs n. 152/2006 relativa alla "Variante Generale al Vigente Piano Regolatore adottata con D.C.C. n. 15/2010 a seguito di esame osservazioni, adeguamento al P.T.P.R. e riduzione peso insediativo". Parere motivato di VAS;
- D.C.C. n. 3 del 07.03.2024 avente per oggetto: "*Piano Particolareggiato per insediamento produttivo commerciale in via Aurelia km. 38,00 ar. 4 L.R. 36/87. Adeguamento e revisione del Piano ai sensi dell'art. 15 comma 2 D.lgs 152/2006*".

**La verifica della insussistenza di gravami di uso civico:**

- Attestazione comunale ai sensi della L.R. n. 1/86 di inesistenza di usi civici sull'intero territorio comunale prot. 0023523 del 28.05.2021.

**I pareri ottenuti:**

- D.D. G0926 del 20.07.2021 emessa dalla Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, parere favorevole con prescrizioni in merito agli aspetti geomorfologici e vegetazionali reso i sensi dell'art. 89 del d.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999;
- Parere igienico sanitario ASL Roma 4 prot. n. 0006570/2022 del 04.02.2022.

**PREMESSO**

La variante al PRG vigente proposta dal comune di Ladispoli è relativa a un nuovo insediamento artigianale produttivo localizzato lungo la via Aurelia, al Km 38,00, su un lotto di terreno con una



superficie complessiva di mq. 32.880, identificato catastalmente al foglio n. 70 con le particelle nn. 861/p, 825/p, 826, 1205/p.

Il comune di Ladispoli è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 2453 del 06.06.1978.

Con Deliberazione di C.C. n. 16 del 05.03.2010 è stata adottata la Variante Generale del PRG e riadottata con Deliberazione di C.C. n. 29 del 31.07.2019 avente per oggetto: *“Variante generale al vigente Piano Regolatore adottata con Deliberazione di Consiglio n. 15 del 04.03.2010 e n. 16 del 05.03.2010 adeguamento al piano Piano Territoriale Paesistico e riduzione peso insediativo.”*

Con D.C.C. n. 24 del 21.06.2021 il comune di Ladispoli ha adottato ai sensi dell’art. 4 della L.R. n. 36/87 il *“Piano Particolareggiato per Insediamento Produttivo-Commerciale in via Aurelia Km. 38,00”*, in variante al PRG vigente e in conformità alla Variante generale del PRG deliberata con D.C.C. n. 29 del 31.07.2019.

La D.C.C. n. 24 del 21.06.2021 è stata pubblicata e gli atti messi a disposizione del pubblico dal 06.07.2021 per 30 giorni consecutivi e dal 20.09.2021 per 30 giorni consecutivi, presso la segreteria dell’Area III Settore II Edilizia Privata del comune di Ladispoli.

Sono pervenute entro i termini dei due Avvisi complessivamente 20 osservazioni:

1. Prot. 38545 del 01.09.2021;
2. Prot. 38560 del 01.09.2021;
3. Prot. 38865 del 03.09.2021;
4. Prot. 38871 del 03.09.2021;
5. Prot. 38872 del 03.09.2021;
6. Prot. 38888 del 03.09.2021;
7. Prot. 38891 del 03.09.2021;
8. Prot. 38893 del 03.09.2021;
9. Prot. 38918 del 03.09.2021;
10. Prot. 38953 del 03.09.2021;
11. Prot. 39022 del 03.09.2021;
12. Prot. 39023 del 03.09.2021;
13. Prot. 49558 del 29.10.2021;
14. Prot. 49915 del 02.11.2021;
15. Prot. 50278 del 04.11.2021;
16. Prot. 50508 del 05.11.2021;
17. Prot. 51438 del 10.11.2021;
18. Prot. 51854 del 12.11.2021;
19. Prot. 52420 del 16.11.2021;
20. Prot. 52942 del 16.11.2021.

Con D.C.C. n. 49 del 16.12.2021 avente per oggetto: *“Piano Particolareggiato per Insediamento Produttivo – Commerciale, in via Aurelia Km. 38, ai sensi dell’art. 4 della legge regionale n. 36/87, adottato con D.C.C. n. 24 del 21.06.2021- Approvazione della relazione istruttoria e controdeduzioni in linea tecnica alle osservazioni contenute.”*, sono state esaminate tutte le osservazioni di cui sopra e deliberate le rispettive proposte di controdeduzione.



Con D.C.C. n. 3 del 07.03.2024 avente per oggetto: “Piano Particolareggiato per insediamento produttivo commerciale in via Aurelia Km 38,00. Art. 4 L.R. 36/87. Adeguamento e revisione del Piano ai sensi dell’art. 15 comma 2 D.Lgs. 152/2006”, l’Amministrazione comunale ha preso atto dei nuovi elaborati del Piano Particolareggiato così come modificati in seguito al Parere Motivato di VAS espresso dalla Autorità Competente regionale con D.D. GI5884 del 28.11.2023.

### **Descrizione della variante urbanistica**

Il Piano Particolareggiato di cui all’oggetto, è stato adottato con la D.C.C. n. 24 del 21.06.2021, in variante al PRG vigente, facendo ricorso alle disposizione dell’art 4 c 5, della LR 36/87, proponendo il cambio di destinazione d’uso urbanistico da zona F “Agricola”, sottozona F2, disciplinata dall’art. 15 delle NTA vigenti, a zona D “Aree Produttive a prevalente destinazione industriale, artigianale e commerciale”, sottozona D3 “Aree di sviluppo produttivo”.

Tale variante si pone in conformità alla zonizzazione della Variante generale al PRG adottata con la D.C.C. n. 29 del 31.07.2019, attualmente in regime di salvaguardia, della quale assume la disciplina disposta agli artt. 61 e 64 delle NTA, di seguito riportati:

#### sottozona D3 Aree di sviluppo produttivo:

*“Zona D: aree produttive a prevalente destinazione industriale, artigianale e commerciale.*

1. *Rientrano in questa zona le aree a destinazione produttiva industriale e artigianale, comprese le aree per servizi privati di supporto all’industria e all’artigianato, le aree commerciali, le aree per attrezzature di servizi pubblici, le zone per verde pubblico, le zone per parcheggi pubblici; non sono consentiti edifici ad uso abitazione fatta eccezione per quelli adibiti ad alloggio di custode e di personale sorvegliante.*

...

#### *Sottozona D3: aree di sviluppo produttivo*

1. *Tale zona è destinata alla localizzazione di insediamenti produttivi, artigianali, commerciali e di attività comunque volte alla produzione di beni e servizi.*
2. *Nelle zone D3 il PRG si attua per intervento indiretto, sia di iniziativa pubblica che privata.*
3. *Il piano attuativo dovrà prevedere:*
  - *La viabilità interna di distribuzione opportunamente collegata con la viabilità esterna. Per le aree localizzate lungo la via Aurelia il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una strada complanare alla via Aurelia di distribuzione delle attività produttive;*
  - *I distacchi dei fabbricati dai confini interni del lotto o dalla linea di delimitazione delle aree destinate all’uso pubblico dovranno essere non inferiori a ml. 50;*
  - *Parcheggi a servizio degli edifici in misura non inferiore a mq. 1 per ogni 10 mc di volume degli stessi;*
  - *Fasce verdi di rispetto di contorno all’insediamento produttivo.*
4. *In tale zona dovranno essere rispettati i seguenti parametri:*
  - *IFT. 1,00 mc/mq*
  - *H MAX 7,50 ml salvo deroghe per comprovate esigenze tecnologiche necessarie allo specifico impianto (edifici monopiano, carroponti, etc);*
  - *LOTTO MINIMO: 2.000mq*
  - *DISTACCHI MINIMI:*



- 10,00 ml dai confini interni dove possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà. Le misure raggiungibili da tali costruzioni accessorie non debbono superare 1/10 della superficie di distacco con altezza massima di ml. 4,00;
  - 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti come prescritto dall'art. 9/2 del D.M. n. 1444/68;
  - 10 ml è il distacco minimo dei fabbricati dal ciglio delle strade pubbliche comprensivo della fascia di rispetto stradale. La fascia di terreno corrisponde a detto distacco dovrà essere sistemata a verde e/o parcheggio arredato a verde potranno essere realizzate soltanto portineria e controllo ingressi;
  - 10,00 ml dal confine con le aree pubbliche.
5. Gli usi ammessi sono: U3 – Attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, U4 – Medie strutture di vendita, U5 – Grandi strutture di vendita, U18 – Attività produttive, U 22 – Attività lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli o attività a queste assimilabili.

In conseguenza della D.D. G04853 del 24.04.2022 emessa dalla Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, il Piano Particolareggiato è stato rinviato alla procedura di VAS di cui agli artt. Dal 13 al 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e ricondotto nell'ambito della procedura di VAS sulla Variante Generale al P.R.G. avviata dall'Autorità Procedente con nota prot. n. 51709/2021 dell'11.11.2021. Tale procedura si è conclusa con la D.D. G15884 del 28.11.2023, Parere motivato di VAS, che ha dettato delle prescrizioni per la "Sottozona D3 -Aree di Sviluppo produttivo lungo la S.S. I Aurelia (art. 64 delle NTA)", di seguito riportate:

*"Ancorché l'area in questione non sia sottoposta a vincolo paesaggistico, si ritiene necessario comunque introdurre delle misure atte a garantire la possibilità di mantenere una visuale sulla campagna alle spalle dell'area di cui trattasi. In particolare, la relativa norma di attuazione andrà integrata con riferimento all'area in questione (primo punto del comma 3), prevedendo il mantenimento delle alberature esistenti unitamente alla realizzazione della strada complanare. Inoltre, le aree a verde e i parcheggi andranno essere individuati nella parte del lotto adiacente alla suddetta viabilità, così da allontanare maggiormente i fabbricati dalla S.S. Aurelia. In ultimo dovrà essere garantita una distanza minima di 20 metri dai confini perpendicolari alla richiamata strada statale e prevedere su tale fronte il lato con minor misura dei fabbricati, così da poter ottenere una maggiore visibilità del paesaggio retrostante."*

Con D.C.C. n. 3 del 07.03.2024, l'Amministrazione comunale ha preso atto degli elaborati di Piano Particolareggiato revisionati in recepimento delle indicazioni contenute nel Parere Motivato di VAS di cui alla D.D. n. G15884 del 28.11.2023.

### **Descrizione del Piano**

Il terreno su cui insiste la proposta di variante ha una forma rettangolare e una morfologia pianeggiante, con quote che si attestano attorno ai 15 m s.l.m. e accesso diretto dalla S.S. n. I Aurelia.

A servizio del nuovo insediamento produttivo/commerciale è prevista la realizzazione di una viabilità complanare alla S.S. n. I Aurelia che corre lungo tutto il fronte dell'area di intervento e una strada pubblica, posta perpendicolarmente alla S.S. n. I Aurelia, che da accesso ai lotti privati posti sul confine est. Le aree pubbliche del Piano Particolareggiato, destinate a verde e parcheggi



(tav. 4 e 5), sono poste in adiacenza alla complanare e lungo il confine sud, dove si trova una fascia di verde continuo accessibile dalla strada pubblica interna.

Il Piano prevede n. 4 lotti edificabili con dimensioni e capacità edificatorie diversificate, provvisti ciascuno di parcheggi pertinenziali.

L'indice di fabbricabilità territoriale del Piano Particolareggiato è pari a 1 mc/mq e sviluppa una potenzialità edificatoria di mc. 32.305, escludendo ai fini del computo la porzione di area vincolata a viabilità, che corre sul fronte della S.S. n.1 Aurelia, della superficie di mq. 575.

Le aree a standard previste dal Piano Particolareggiato sono pari a mq 7.505, di cui mq. 4.249 a parcheggi pubblici e mq 3.256 a verde pubblico, calcolate ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68.

### Dati di piano (Tav.5)

<b>Area interessata alla variante</b>	<b>mq. 32.880</b>
Area vincolata a strada	mq. 575
<b>Area che genera potenzialità edificatorie</b>	<b>mq. 32.305</b>
<b>Indice fondiario territoriale Ift</b>	<b>mc./mq. 1</b>
<b>Potenzialità edificatoria</b>	<b>mc. 32.305</b>

### Lotti fondiari a destinazione commerciale produttivo

L1	mq 5.883
L2	mq 5.943
L3	mq 6.850
L4	mq 3.281
<b>Totale lotti fondiari</b>	<b>mq 21.957</b>

### aree pubbliche/standard

Verde pubblico	mq. 1.968
Parcheggi pubblici	mq. 5.537
<b>Totale aree a standard</b>	<b>mq. 7.505</b>
Viabilità pubblica	mq. 3.418

### Dati di progetto

Lotti fondiari	Superficie (mq)	Volumetria massima (mc)	S.U.L. (mq)	Tipologia	Sup. di Vendita S.V. (mq)	H max (m.)
L1	5.883	7.000	2.000	media struttura	1.600	7,5
L2	5.943	8.750	2.500	media struttura	2.000	7,5
L3	6.850	9.800	2.800	media struttura	2.450	7,5
L4	3.281	6.755	1.930	mista*	1.600	7,5
	<b>21.957</b>	<b>32.305</b>	<b>9.230</b>		<b>7.650</b>	

Mista\*: vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, n. 10 unità immobiliari



### Verifica standard urbanistici, art. 5 D.M. n. 1444/68 (Tav. 4 e Tav. 5)

Superficie lorda di pavimento S.L.P. = 90% della SUL	mq. 8307
Standard minimo = 80% della S.L.P.	mq. 6.646
Standard previsto dal Piano	mq. 7.505

### Contributo straordinario di urbanizzazione (Tav. I)

Il Piano Particolareggiato prevede la corresponsione di un contributo straordinario di urbanizzazione calcolato ai sensi della lettera d-ter) del comma 4 dell'art. 16 del d.P.R. 380/2001, e con i criteri della D.C.C. n. 31 del 22.10.2019, pari a € 951.000 (euro novecentocinquantomila/00).

### Schema di convenzione (Tav. II)

Nello schema di convenzione, tra le altre cose, viene stabilito che:

- art. 3 - la corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione determinato in € 951.000 deve essere versato in forma di erogazione monetaria al comune, prima del rilascio del certificato di agibilità;
- art. 8 - la cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, come graficizzate nelle tav. 4, 8 e 8b, della superficie di mq. 2.886;
- art. 9 - la cessione delle aree per standard urbanistici, come graficizzate nella tav. 4, della superficie di mq 7.505;
- art. 11 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie, sostenendo in proprio il residuo dell'importo necessario.

### Inquadramento paesaggistico

Nell'ambito del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), l'area di intervento non risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134 co.1 lett. a) e art. 136 del D. Lgs 42/2004 e di vincoli ex art. 134 co. 1 lett. b) e c) del codice.

Inoltre, sempre nell'ambito del PTPR approvato, ai fini della disciplina della tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle NTA, non cogente ai sensi del comma 8 dell'art. 8 delle NTA del PTPR, l'area di intervento ricade nel "Sistema del paesaggio agrario" (tav. A) in ambito di "Paesaggio agrario di continuità" disciplinata dall'art. 27 delle NTA del PTPR, che alla tab. B Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela, al capo 4.2.2 per l'"Uso produttivo, commerciale e terziario. Strutture commerciali e terziarie. Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%" prevede:

*"consentita la nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti in ambiti previsti negli strumenti urbanistici da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate. In ogni caso la relazione paesaggistica deve contenere elementi di valutazione di compatibilità paesistica nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi. Deve essere garantita la qualità architettonica dei nuovi insediamenti."*



### **Aspetti geologici e vegetazionali.**

Sono confermate le prescrizioni del parere reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 dall'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio, D.D. G0926 del 20.07.2021, che potrà costituire un allegato alle NTA della variante in questione.

### **Aspetti ambientali.**

Si prende atto della D.D. G15884 del 28.11.2023 emessa dall'Autorità Competente in materia di VAS \_ Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, che ha ricondotto il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica per il Piano Particolareggiato nell'ambito di quello della "Variante Generale al Vigente Piano Regolatore adottata con D.C.C. n. 15/2010 a seguito di esame osservazioni, adeguamento al P.T.P.R. e riduzione peso insediativo", Parere motivato di VAS, di cui si richiamano le indicazioni e prescrizioni.

### **Osservazioni alla D.C.C. n. 49 del 16.12.2021**

Con riferimento alle osservazioni presentate al Piano Particolareggiato, e alle controdeduzioni espresse con D.C.C. n. 49 del 16.12.2021, si condividono le controdeduzioni espresse dall'amministrazione comunale.

### **Considerazioni finali**

Il piano appare strutturato correttamente nelle sue linee generali, tenendo conto delle disposizioni di legge, tuttavia con riferimento all'art. 3 dello schema di convenzione (tav. 11) con il quale si quantifica il contributo straordinario in applicazione dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del d.P.R. 380/2001 e si dispongono le modalità di pagamento dello stesso, si ritiene necessario che l'amministrazione comunale riconsideri il momento di erogazione del contributo straordinario anticipandolo, al pari degli oneri di urbanizzazione, al quello del rilascio del titolo edilizio invece che prima del certificato di agibilità. Questo in considerazione che, si tratta di un contributo che attiene al maggior valore delle aree generato dalla variante urbanistica e che deve essere vincolato ad uno specifico *centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento.*

### **CONCLUSIONI**

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ritiene di poter esprimere in merito agli aspetti urbanistici ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987

### **PARERE FAVOREVOLE**

Al "Piano Particolareggiato Insediamento Produttivo-Commerciale in variante al PRG vigente, in via Aurelia km 38,00", adottato dal Comune di Ladispoli con D.C.C. n. 24 del 21.06.2021 con gli elaborati di cui D.C.C. n. 3 del 07.03.2024 (di adeguamento e revisione del Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 15 comma 2 D.Lgs. 152/2006), nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni contenute nei



pareri ottenuti nonché della modifica dello Schema di Convenzione \_ Tav. II, secondo quanto riportato nelle considerazioni soprarichiamate.

Sono fatti salvi gli accertamenti sulle preesistenze edilizie precisando che il presente parere non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi ai titoli abilitativi o alle autorizzazioni previste dalla vigente normativa urbanistica edilizia e paesaggistica

La Funzionaria

CAPOLINO PATRIZIA  
2024.06.04 10:58:37  
CN=CAPOLINO PATRIZIA  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581  
RSA/2048 bits

La Dirigente dell'Area

SALVATORI MARIA LUISA  
2024.06.04 17:03:08  
CN=SALVATORI MARIA LUISA  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581  
RSA/2048 bits

Visto  
Il Direttore Regionale

D'ERCOLE WANDA  
2024.06.04 17:14:50  
CN=D'ERCOLE WANDA  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581  
RSA/2048 bits