

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 23 aprile 2026, n. 241

Comune di Ladispoli (Rm). Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione di aree in zona Centro Civico - Via Sironi, in variante al Piano Regolatore vigente. L.R. 36/1987 - L.R. 22/1997. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 25.06.2025. Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Comune di Ladispoli (Rm).
Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione di aree in zona Centro Civico – Via Sironi, in variante al Piano Regolatore vigente.
L.R. 36/1987 - L.R. 22/1997.
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 25.06.2025.
Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore Lavoro, Scuola, Formazione, Ricerca, Merito e Urbanistica;

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 “Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale e dei relativi personali ed uffici” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 “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 “Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 “Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 “Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione” 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 BUR 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;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 25.06.2025 con la quale il Comune di Ladispoli ha adottato il P.I.I in oggetto in variante al P.R.G. vigente;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 16.10.2025 con la quale l'Amministrazione comunale ha controdedotto alle n. 2 osservazioni presentate a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge;

VISTA la nota prot. 38437 del 20.06.2025 con la quale la ASL Roma 4, UOC Servizio Igiene e Sanità Pubblica ha espresso *“per quanto di competenza di questo Servizio parere di massima POSITIVO per il progetto relativo al Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico – Via Sironi nel comune di Ladispoli”*;

VISTA la determinazione n. G13581 del 20.10.2025 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori pubblici e Infrastrutture ha espresso, *“parere favorevole ai sensi dell’art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 per il Programma Integrato di Intervento (L.R. 22/1997) in Variante al vigente Piano Regolatore per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico – Via Sironi, con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell’atto d’approvazione dello Strumento Urbanistico:*

- 1. Dovranno essere rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate negli elaborati geologici redatti dal geol. Roberto Agnolet.*
- 2. Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate seguendo le “Linee Guida sull’invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali” ai sensi della D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020.*
- 3. In fase esecutiva dovranno essere consultati gli studi di interferometria, con la relativa individuazione delle AOI (Aree di Interesse), per la predisposizione dei corretti approcci territoriali e edificatori, in ottemperanza della DGR 794/2024.*
- 4. In fase esecutiva dovrà essere certificato il reale potenziale di liquefazione, in ottemperanza della DGR 832/2024, al fine di predisporre i corretti approcci edificatori.*
- 5. I parametri geotecnici ipotizzati nel corso dell’indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite indagini geognostiche, prove geotecniche in situ o di laboratorio.*
- 6. Il piano di posa delle fondazioni, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su sedime con caratteristiche geomeccaniche e sismiche omogenee, in ottemperanza della Circolare R.L. 769/1982; in ogni caso è vietata l’utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni.*
- 7. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti dovrà essere smaltito secondo la normativa vigente.*
- 8. Gli interventi dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa statale e regionale vigente in tema di costruzioni in zona sismica.*
- 9. 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, 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.*

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali, dovranno essere rispettate le prescrizioni redatte dal dott. agr. Paolo Petrucci e in particolare:

10. Dovranno essere attuati gli interventi di mitigazione, come riportato nell'Indagine Vegetazionale.

11. Prevedere un sistema di recupero delle acque per effettuare l'irrigazione, riducendo lo sfruttamento delle risorse idriche, anche in ottemperanza della DGR 117/2020.

12. Realizzare una cortina a verde per le parti perimetrali del nuovo edificato con specie agrarie tipiche dell'area, come indicato nel progetto del verde.

13. Nella sistemazione del verde non dovranno essere assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et al. 2010 – consultabile online:

<http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>;

14. In fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, accumulandolo in spessori modesti, in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi, mantenendolo umido e ben drenato, in attesa del riutilizzo.”;

VISTA la nota datata 30.10.2025, trasmessa dal Comune di Ladispoli alla competente Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'Agricoltura del Lazio in allegato a nota prot. 72332 del 30.10.2025, con la quale il Dirigente dell'Area III del Comune di Ladispoli ha certificato “che il territorio del Comune di Ladispoli non è gravato da Usi civici”;

VISTA la nota 20876 del 28.11.2025 con la quale l'ARSIAL ha dato riscontro alla sopra citata attestazione comunale prot. n. 72332 comunicando che “...in presenza dell'attestazione comunale di assenza di usi civici fondata sull'Analisi del Territorio approvata, non si configura la necessità del rilascio del parere da parte di questa Agenzia....”

VISTA la determinazione n. G00570 del 20.01.2026 con la quale il Direttore della Direzione regionale Urbanistica e Politiche abitative, Pianificazione territoriale, Politiche del mare ha determinato “di escludere il “Programma Integrato Di Intervento (L.R. 22/1997) in variante al vigente Piano Regolatore (P.R.G.) per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico – Via Sironi” nel Comune di Ladispoli (RM), dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione” di seguito riportate:

- Preventivamente alla sua approvazione, sia effettuata una valutazione del programma in oggetto in riferimento al quadro complessivo delle previsioni pianificatorie nell'ambito della variante generale, in modo da considerare gli effetti cumulativi su scala più ampia, in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla Det. n. G15884 del 28.11.2023, con particolare riferimento a flussi veicolari e qualità dell'aria, consumo di suolo, impermeabilizzazione e carico insediativo, sistema di depurazione e sistema fognario, ripercussioni sui copri idrici e sulla REP, come puntualmente indicati nel considerato del presente atto;
- Quanto detto al punto precedente con particolare riferimento a:
 - ✓ Verifica della capacità residua degli impianti, con particolare riferimento al sistema di depurazione delle acque, al fine di individuare eventuali interventi di potenziamento, da pianificare a cura dell'Amministrazione Comunale interessata, nell'ambito del Programma degli Interventi del S.I.I. nell'ATO2 Lazio centrale;
 - ✓ Studio del possibile incremento del flusso veicolare, verifica della capacità di mitigare le eventuali ricadute sulla matrice aria ed attuazione di misure atte a diminuire l'inquinamento atmosferico;
 - ✓ Realizzazione di un progetto di REL approfondito e meglio articolato al fine di verificare la funzionalità della REP in conformità alle disposizioni di agli artt. 25, 27, 28 e 60 delle NA del PTPG ed acquisire, laddove previsto, il parere di competenza;

- ✓ *Integrazione con uno specifico studio sulla Rete Ecologica Locale (REL), da inserire in un quadro strategico più esteso, correlato alla Variante Generale al PRG in itinere, così da consentire un'effettiva valutazione degli impatti cumulativi e assicurare la coerenza con gli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale.”;*
- ✓ *Il sopra richiamato progetto di REL dovrà:*
 - o *valutare l'allergenicità di alcune delle specie indicate nell'Allegato 2 al R.P. (es. Cupressus sempervirens, specie peraltro non autoctona) e l'opportunità di sostituirla con altre specie, scelte tra quelle già previste;*
 - o *prevedere un consistente contributo della componente arbustiva nella progettazione del sistema del verde, realizzando fasce arboreo-arbustive anche connettendosi agli spazi urbani limitrofi, realizzati o in corso di realizzazione, quali edifici, rotatorie, margini stradali, con l'obiettivo di ottenere attraverso l'inserimento di corridoi verdi una ricucitura con gli ambiti naturali esistenti, quali la fascia di vegetazione ripariale del limitrofo Fosso Vaccina ed i nuclei arborati variamente dislocati nell'ambito territoriale considerato;*
 - o *progettare le piantumazioni ricorrendo a specie arboree ed arbustive autoctone e coerenti con il contesto floristico, vegetazionale e fitoclimatico locale, escludendo elementi ornamentali non autoctoni. A tale scopo si potrà fare riferimento alle seguenti fonti:*
 - *Carta del Fitoclima del Lazio (Regione Lazio, Blasi - 1994)*
 - *Carta della Vegetazione Reale della Provincia di Roma (Prov. di Roma, Blasi - 2013)*
 - *Allegati A1 e A3 alla Legge Regionale 28 ottobre 2002 n. 39 “Norme in materia di gestione delle risorse forestali” (B.U.R. n. 32 del 20/11/2002 - Suppl. Ord. n. 7);*
 - *“Piano di forestazione urbana ed extraurbana” - attuazione investimento 3.1 «Tutela e valorizzazione del verde urbano ed extraurbano» (Decreto del Ministro della transizione ecologica n. 493 del 30/11/2021);*
- *Si dovrà prevedere, ove possibile, l'inserimento di elementi arborei ed arbustivi diversificati per specie e per grado di sviluppo a maturità, avendo cura di realizzare popolamenti naturaliformi, con sesto di impianto irregolare e non a filare, strutturalmente comprendenti più strati di copertura (arbustivo, basso arboreo ed alto arboreo), includendo specie produttrici di frutti appetibili dalla fauna, con particolare riguardo a quella avicola;*
- *Ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni del programma con le condizioni geomorfologiche e vegetazionali del territorio, venga acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;*
- *Dovranno essere attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque;*
- *Dovranno essere adottate tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e tutte le misure atte a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie;*
- *Ai fini del risparmio idrico, dovranno essere previste reti duali per rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili, come stabilito dall'art. 146 del D. Lgs. 152/2006;*
- *Le acque di prima pioggia non potranno essere ammissibili in alcun caso nella rete acque nere gestita da Acea Ato2, anche in considerazione della capacità depurativa residua dell'impianto di Depurazione “Torre Flavia”;*
- *Le acque di seconda pioggia dovranno necessariamente essere recapitate presso i ricettori naturali limitrofi;*
- *in riferimento all'approvvigionamento idropotabile dovranno essere previsti:*
 - ✓ *il posizionamento di ogni utenza (misuratore) al limite della proprietà pubblica in maniera tale da essere verificabile in ogni momento dal gestore;*
 - ✓ *la completa separazione, tecnico idraulica, della eventuale rete ad uso irrigazione con la rete idrica potabile;*

- ✓ *per eventuali utenze specifiche antincendio, idoneo impianto di accumulo e sollevamento, da installare a cura e spese del proponente, atto a garantire la portata e la pressione richiesta e con capacità di assicurare i tempi di intervento previsti.*
- ✓ *per ogni utenza (Residenziale, Commerciale, Turistico-Ricettivo) opportuno impianto di accumulo e sollevamento dimensionato per le proprie esigenze.*
- ✓ *sistemi di raccolta e filtraggio delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, per usi diversi dal consumo umano, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale (art. 24 c. 13).*
- *Dovranno essere attuati tutti provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA vigente; in particolare dovranno essere attuate azioni di mitigazione che garantiscano la massima riduzione del fabbisogno energetico, con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza, riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare;*
- *In fase di esecuzione del PII, si dovrà rispettare quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6, e nella fase di cantiere, dovranno essere adottate misure per la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;*
- *Dovranno essere proposte soluzioni per limitare l'impermeabilizzazione delle superfici pavimentate con opportuni accorgimenti atti a incrementare il drenaggio e adottate tutte le opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6;*
- *Dovranno essere attuate le disposizioni di cui alla normativa regionale LR 27/5/2008 n. 6 (Architettura sostenibile e bioedilizia), DGR 24/3/2020 n. 117 (Linee guida invarianza idraulica);*
- *I rifiuti che saranno prodotti in fase di realizzazione del PII e successivamente all'approvazione dovranno essere gestiti in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente e rispettando gli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020, n. 116.*
- *Per gli interventi esecutivi del PII si dovranno prevedere specifiche prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto dei livelli di riferimento di seguito specificati:*
 - ✓ *300 Bq m⁻³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;*
 - ✓ *200 Bq m⁻³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024*
- *Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;*
- *Le richieste di concessioni edilizie dovranno essere corredate, ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 18/01, della documentazione di previsione di impatto acustico (art. 18 LR 18/01) per la parte del PII a destinazione commerciale e altri servizi privati e di clima acustico (art. 19 LR 18/01) per la parte a destinazione residenziale e sanitaria,*
- *Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, della classificazione acustica comunale e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno;*

- *In fase di realizzazione del Programma dovranno essere attuate adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee);*
- *Il Programma dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997;*
- *Dovranno essere effettuate indagini archeologiche preliminari alla realizzazione del programma, consistenti in trincee da eseguirsi sull'intero lotto secondo modalità da concordarsi con la Soprintendenza competente;*
- *Venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto, in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR;*
- *Dovrà essere effettuata una verifica degli impatti prodotti dal PII sulla dotazione complessiva degli standard ex DM 1444/1968 nel PRG e nell'ambito territoriale di riferimento, tenendo conto dei fabbisogni complessivi generati dagli abitanti virtuali, insediati ed insediabili rispetto alle previsioni del PRG vigente e dei procedimenti in Variante al PRG che, allo stato attuale, il Comune ha avviato;*
- *al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;*
- *Vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare ed indicati nei contributi SCA acquisiti, così come tutti gli impegni assunti dalla AP con note prot. n.67121 e prot. n.67126 del 10/10/2025;*

VISTA la Determinazione dirigenziale n. 356 del 09.02.2026 con la quale il Dirigente dell'Area III – Assetto e Tutela del Territorio del Comune di Ladispoli ha determinato "... di recepire le raccomandazioni di cui alla Determinazione n. G00570 del 20.01.2026 dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare;

RILEVATO che la sopra citata determinazione n. 356/2026 è stata trasmessa dal Comune di Ladispoli, in allegato a nota acquisita al protocollo regionale con n. 145812 del 11.02.2026, all'Autorità competente in materia di VAS;

CONSIDERATO CHE gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi 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. 334995 del 27.03.2026, allegata alla presente deliberazione 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 Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione di aree in zona Centro Civico– Via Sironi*" in Variante al PRG vigente... adottato dal Comune di Ladispoli con D.C.C. n. 23 del 25.06.2025";

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 334995 del 27.03.2026 della sopra citata Area Urbanistica e Copianificazione che forma parte integrante della presente deliberazione alla quale si allega;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa, che si richiamano integralmente, di approvare il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione di aree in zona Centro Civico – Via Sironi, in variante al Piano Regolatore vigente, adottato dal Comune di Ladispoli con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 25.06.2025 per i motivi di cui alla relazione istruttoria prot. n. 334995 del 27.03.2026 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 e le raccomandazioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Programma Integrato si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Direttore 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):

- Elab. 1 Relazione generale di programma
- Elab. 2 Inquadramento territoriale
- Elab. 3 Planimetria catastale, Rilievo altimetrico e Documentazione fotografica
- Elab. 4 Zonizzazione di P.I.I. in variante
- Elab. 5 Aree a destinazione pubblica da cedere
- Elab. 6 Planimetria generale di programma e parametri urbanistici di insediamento
- Elab. 7 Planovolumetrico e profili regolatori
- Elab. 8 Servizi a rete: viabilità, parcheggi pubblici e pubblica illuminazione
- Elab. 9 Servizi a rete: rete fognante acque nere e acque bianche, rete idrica
- Elab. 10 Tipologie edilizie: interventi privati
- Elab. 11 Tipologie edilizie: interventi pubblici (Mercato)
- Elab. 12 Progetto del verde e interventi di mitigazione ambientale
- Elab. 13 Norme tecniche di attuazione
- Elab. 14 Analisi economico-finanziaria del programma e stima del contributo straordinario
- Elab. 15 Schema di convenzione

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nella relazione istruttoria prot. n. 334995 del 27.03.2026 allegata alla presente deliberazione.

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

[REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0334995.27-03-2026](#)



**REGIONE
LAZIO**

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**

DB 19216
Prot. 176366/2026

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

*Ufficio di staff del Direttore, Coordinamento
Urbanistico e Conferenze di servizi*
SEDE

Oggetto: Comune di Ladispoli (RM). *“Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione di aree in zona Centro Civico– Via Sironi”* in Variante al PRG vigente.
DCC n. 23 del 25.06.2025
Art. 4 LR 22/97. Art. 5 LR 36/1987.
Parere del “settore tecnico della pianificazione comunale” ai sensi dell’art.5, c. 2 della LR n.36/1987.

Si invia per il prosieguo dell’iter approvativo ai sensi dell’art. 5 della LR 36/1987, la Relazione Istruttoria e Parere della scrivente Area, precisando che la relativa documentazione progettuale è quella contenuta nel box predisposto da codesto Ufficio, accessibile al seguente link:

<https://app.box.com/s/qs7b7l6gcro1bxewkx757nkr6nxdo4y>

La Funzionaria

MERLETTI FEDERICA
2026.03.26 15:23:41
signed
CN=MERLETTI FEDERICA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.67=VATTI-30143480581

Per il Dirigente
Il Direttore

CALCAGNI EMANUELE
2026.03.27 11:45:42
CN=CALCAGNI EMANUELE
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.67=VATTI-60143480581



**REGIONE
LAZIO**

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

DB 19216

Oggetto: **Comune di Ladispoli (RM)**. *“Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione di aree in zona Centro Civico– Via Sironi”* in Variante al PRG vigente.

DCC n. 23 del 25.06.2025

Art. 4 LR 22/97. Art. 5 LR 36/1987.

Parere del Settore Tecnico ex art. 5 c. 2 della LR 36/1987.

Relazione istruttoria e parere

Con nota prot. 9976 del 11.02.2026, acquisita in pari data al protocollo regionale con n. 145979, il Comune di Ladispoli ha presentato istanza di approvazione del Programma Integrato in Variante al PRG in oggetto, trasmettendo la documentazione a corredo ⁽¹⁾.

Con successivo messaggio pec, acquisito al protocollo regionale con n. 164278 del 16.02.2026, il Comune di Ladispoli ha dato riscontro alla richiesta di integrazioni documentali avanzata dall'Ufficio di Staff del Direttore della Dir. Reg.le *“Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare”* ⁽²⁾ comunicando di aver provveduto ad aggiornare il link indicato nella istanza nst prot. 145979/2026 con la documentazione integrativa richiesta e, in particolare, inserendo gli elaborati grafici regolarizzati con l'apposizione delle firme digitali di rito.

Con nota prot. 0176366 del 18.02.2026 l'ufficio di Staff del Direttore *“coordinamento urbanistico e conferenze di servizi”* della Dir. Reg.le *“Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare”* ha trasmesso a questa Area la documentazione ricevuta per l'avvio dell'istruttoria, rendendo disponibile la documentazione della Variante nel box regionale accessibile al link:

<https://app.box.com/s/qs7b7l6gcro1bxeiwkx757nkr6nxd04y>

Visti:

- la Legge n. 1150 del 17/08/1942;
- il D.lgs. n. 42 del 22/01/2004;
- la LR n. 36 del 02/07/1987;
- la LR n. 22 del 26/06/1997;
- il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021, pubblicata su BURL n. 56 del 10.06.2021, supplemento n. 2.
- il Decreto Interministeriale n. 1444/1968.
- la richiesta presentata dal Comune di Ladispoli, prot. 9976 del 11.02.2026 acquisita in pari data al protocollo regionale con n. 145979 e la successiva integrazione

Visti i documenti allegati alla richiesta:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 25.06.2026 ad oggetto: *“Adozione “Programma Integrato di Intervento (L.R. 22/1997) in Variante al vigente Piano Regolatore (P.R.G.) per la Riqualificazione Urbanistica di aree in Zona Centro Civico – Via Sironi”*”
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 16-10-2025 ad oggetto: *“Programma Integrato di Intervento (L.R. 22/1997) in Variante al Vigente Piano Regolatore (P.R.G.) per la Riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico – Via Sironi”. Esame osservazioni e controdeduzioni”*

¹ indicando il link per accedere al download

² con nota prot. 165090 del 16.02.2026



- Nota prot. comune n. 65534 del 03.10.2025 dell'Area III – Assetto e Tutela del Territorio ad oggetto: *“Programma Integrato di Intervento (L.R. 22/1997) in variante al vigente Piano Regolatore (P.R.G.) per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico – Via Sironi”*. Relazione tecnica sull'esame osservazioni e controdeduzioni.” All. I alla D.C.C. n. 41 del 16.10.2025
- Determinazione Dirigenziale n. 356 del 09.02.2026 ad oggetto: *“Procedura di Verifica di Assoggettabilità a Vas, Art.12 del D.Lgs. N. 152/2006. Codice Pratica: Ver-2025_016. Piano: Programma Integrato di Intervento (L.R. 22/1997) in Variante al Vigente Piano Regolatore (P.R.G.) per la Riquilificazione Urbanistica Di aree in Zona Centro Civico – Via Sironi”*. Rif. Leg. Piano: L.R. 22/97. Autorità Procedente: Comune di Ladispoli (Rm). Proponente: Pa.Ma.Ra. Eternum S.R.L.. Recepimento degli approfondimenti richiesti e delle raccomandazioni di cui alla Determinazione N. G00570 Del 20/01/2026 dell'area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare della Regione Lazio.”
- Determinazione n. G00570 del 20.01.2026 emanata dalla Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica di esclusione dalla procedura di VAS di cui agli articoli dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/2006, con raccomandazioni;
- Determinazione n. G13581 del 20.10.2025 emanata dalla Direzione Regionale LLPP e Infrastrutture, Area Pareri Geologici, Suoli, Invasi - Servizio Geologico e Sismico Regionale con cui è stato espresso parere, favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii e DGR 2649/1999 per il Programma Integrato di Intervento (L.R. 22/1997) in Variante al vigente Piano Regolatore del comune di Ladispoli, per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centro Civico – Via Sironi
- Parere Igienico Sanitario prot. ASLRM4-0038437-2025 del 20/06/2025 di massima positivo con raccomandazioni espresso da ASL Roma 4 – UOC UOC Servizio Igiene e Sanità Pubblica;
- Nota ARSIAL Pr. Arisial n. 0020876 2025- I I -28, ad oggetto: *“Programma Integrato di Intervento (L.R. 22/1997) in variante al vigente PRG – Attestazione assenza usi civici. Riscontro VS nota prot. n. 72332 del 30/10/2025 - ARSIAL Protocollo Arrivo N. 18868/2025 del 31-10-2025”* nella quale è riportato: *“Dalla documentazione trasmessa dal Comune – in particolare l'attestazione comunale di assenza di usi civici sulle particelle oggetto del P.I.I., corredata dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 22/12/1999, recante approvazione dell'Analisi del Territorio ai sensi della L.R. 1/1986 – risulta che le aree in questione non sono gravate da usi civici”*
- Attestazione assenza usi civici a firma del Dirigente dell'Area III del Comune di Ladispoli del 30.10.2025 nella quale è certificato che *“in relazione al Programma Integrato di Intervento (L.R. 22/1997) in variante al vigente Piano Regolatore (P.R.G.) per la riqualificazione urbanistica di aree in zona Centri Civico – Via Sironi, distinte in Catasto al Foglio 65 p.lle 829, 1218 e 975 – Soc. PA.MA.RA. Eternum S.R.L. [...] certifica che il territorio del Comune di Ladispoli non è gravato da Usi Civici ;*

Visti gli elaborati grafici -adottati con D.C.C. n. 23/2025:

- 1-Relazione Generale di Programma
- 2-Inquadramento Territoriale
- 3-Planimetria catastale-rilievo-doc.foto
- 4-Zonizzazione del PII in variante.
- 5-Aree a destinazione pubblica da cedere
- 6-Planimetria generale di programma
- 7-Planovolumetrico e profili
- 8-Servizi a rete_viability-pubblica illuminazione
- 9-Servizi a rete_rete fognante-rete idrica
- 10-Tipologie edilizie-interventi privati
- 11-Tipologie edilizie-interventi pubblici.
- 12-Progetto del verde
- 13-Norme Tecniche di Attuazione



- 14-Analisi economica e stima CS
- 15-Schema di Convenzione

Visti gli elaborati integrativi allegati alla richiesta

- All. 01 RP
- All. 02 Rete ecologica centro civico Rev.2.0
- All. 03 Relazione Invarianza Idraulica
- All. GV Relazione geologico vegetazionale

PREMESSO

La procedura adottata

In data 10 gennaio 2025 ⁽³⁾ il Sig. Simone Felci quale legale rappresentante della Società PA.MA.RA. Eternum S.R.L. presentava all'Amministrazione Comunale di Ladispoli una manifestazione di interesse per una proposta di Programma Integrato di Intervento (di seguito P.I.I.) ai sensi della L.R. del Lazio n. 22/1997, relativa a terreni di proprietà della stessa PA.MA.RA. siti su Via Mario Sironi, nel Centro Civico.

L'Amministrazione Comunale ha convocato per il giorno 20.01.2025 una prima riunione di concertazione al fine di meglio conoscere i contenuti della proposta nonché di specificare gli obiettivi ritenuti prioritari per la stessa A.C. tra cui quello di realizzare un nuovo mercato coperto; la riunione, giusto verbale redatto in pari data con prot. n. 4528/2025, si è conclusa con l'invito a sviluppare la proposta, al fine di valutarne i contenuti progettuali riservandosi comunque ogni più ampia discrezionalità anche con riferimento a ulteriori contenuti di interesse pubblico;

Con deliberazione del Consiglio Comunale di Ladispoli n. 23 del 25.06.2025 ad oggetto "Adozione *Programma Integrato di Intervento (L.R. 22/1997) in Variante al vigente Piano Regolatore (P.R.G.) per la Riqualificazione Urbanistica di aree in Zona Centro Civico – Via Sironi*" la proposta di Programma Integrato di Intervento in variante al PRG vigente in oggetto, presentata dalla Società PA.MA.RA. Eternum S.R.L., è stata adottata, ai sensi della LR 22/1997, ed approvato lo schema di convenzione ivi allegato;

Gli atti sono stati pubblicati, tramite avviso di deposito sul sito istituzionale dell'Ente in data 15.07.2025 con termine al 04.08.2025 ;

In esito alla pubblicazione sono state presentate al protocollo comunale n. 2 osservazioni:

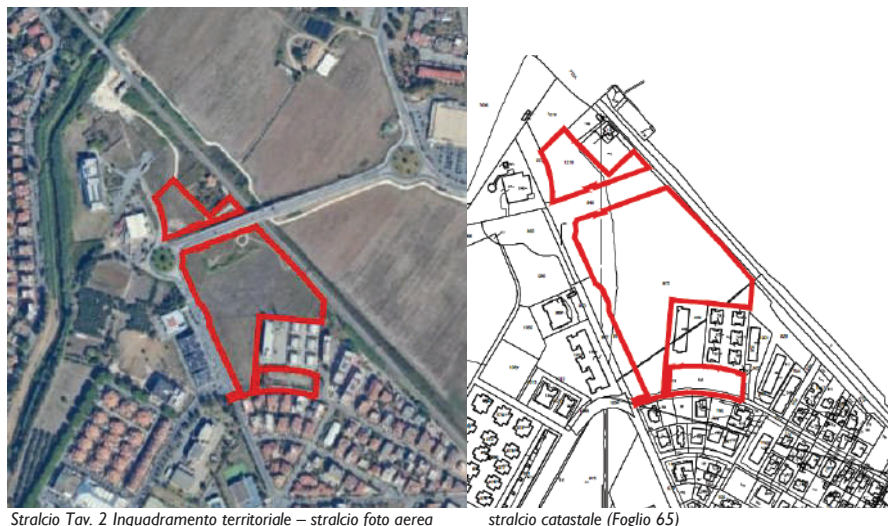
- 1) protocollo n° 52483 del 05.08.2025 presentata dal Sig. Gianfranco Marcucci e altri, composta da n. 10 Allegati;
- 2) protocollo n° 52832 del 06.08.2025 presentata dalla Sig.ra Silvia Marongiu ed i Sig.ri Crescenzo Paliotta, Gianfranco Marcucci, Fabio Paparella;

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 16.10.2025 ad oggetto: "Programma Integrato di Intervento (L.R. 22/1997) in Variante al vigente Piano Regolatore (P.R.G.) per la Riqualificazione Urbanistica di aree in zona Centro Civico – Via Sironi". *Esame osservazioni e controdeduzioni*", sono state esaminate e controdedotte le osservazioni pervenute a seguito di pubblicazione, deliberando il non accoglimento di entrambe.

Descrizione dell'intervento

Il PrInt è stato proposto dalla Soc. PA.MA.RA. proprietaria delle aree distinte in catasto al fg. 65 part.ile 829, 1218, 975, posizionate nel centro urbano di Ladispoli, immediatamente a sud della ferrovia Roma-Civitavecchia; una porzione, a est del cavalcavia 09 Novembre 1989, è delimitata dallo stesso cavalcavia, da Via Mario Sironi e da Via Sorrento; una seconda porzione, ad ovest del cavalcavia, è delimitata dal cavalcavia stesso, da Via Gaetano Federici e Milena Cesarini e dalle aree di pertinenza dell'istituto alberghiero "Giuseppe Di Vittorio".

³ con nota prot comune numero 1779



Stralcio Tav. 2 Inquadramento territoriale – stralcio foto aerea

stralcio catastale (Foglio 65)

Il tessuto edilizio, localizzato principalmente a sud-est delle aree di PrInt, è regolare e delimita lotti su cui sorgono edifici di 3/4 piani fuori terra, complessivamente in discreto stato di conservazione e manutenzione, con densità media di 250 ab./ha (i.f.t. 2,5 mc/mq). A nord delle aree di PrInt si trovano aree assoggettate al vincolo di rispetto del Fiume Vaccina, e per lo più inedificate.

L'intervento propone il completamento di un ambito con l'obiettivo di costituire una nuova polarità urbana grazie a funzioni già presenti quali: l'istituto superiore alberghiero, la biblioteca comunale, l'ufficio postale e le attività commerciali ubicate nell'edificio di recente realizzazione in Via Mario Sironi e l'inserimento di un nuovo edificio destinato a mercato comunale coperto con parcheggio, aree a verde pubblico attrezzate con percorsi salute, un nuovo edificio a servizi privati (socio-sanitari), nuove attività commerciali e nuove funzioni residenziali.

Le aree interessate dalla proposta hanno una superficie territoriale complessiva pari a ca mq 32.449.

È prevista la cessione di mq 16.336 di aree per standard e viabilità e una potenzialità edificatoria con una densità territoriale pari a circa 115 ab/ha.

Dati dimensionali generali del P.I.I.		
Superficie territoriale	mq	32.449
di cui aree pubbliche	mq	16.336
di cui aree private	mq	16.113
Volumetria max ammissibile su aree private	mq	37.500
di cui residenziale	mq	29.500
di cui non residenziale - servizi privati e attività connesse con le residenze	mq	8.000

Stralcio Tav. 6 – Planimetria generale di Programma e Parametri Urbanistici di insediamento

Complessivamente l'intervento prevede edificazione per mc 37.500, di cui mc 29.500 con destinazione d'uso residenziale (corrispondenti a ca 369 abitanti virtuali, considerando 80 mc/ab), mc 3.000 con destinazione d'uso commerciale, mc 5.000 con destinazione d'uso a servizi privati, da concentrare nello stesso sito su aree fondiarie di mq 16.113 che si articolano in 4 lotti, di cui: lotto 1 con destinazione d'uso residenziale con tipologia a ville quadrifamiliari, lotto 2 con destinazione d'uso mista residenziale commerciale, lotto 3 con destinazione d'uso residenziale con tipologia in linea e infine il lotto 4 con destinazione d'uso a servizi privati socio-sanitari.



REGIONE
LAZIO

PRESCRIZIONI EDILIZIE PER I LOTTI EDIFICABILI						
Lotta	destinazione	Piani max.	Superficie fondiaria mq	N. Fabbr.	Vol. max ammiss. mc	Altezza max ammiss. mt
L1	Residenziale	2	6.228	7	8.800	6,50
L2 (misata)	Attività connesse alle residenze (negozi, uffici, botteghe, studi professionali, agenzie di credito e assicurazioni)	1 piano terra	4.750	1	3.000	13,50
	Residenziale	3 + attico		3	12.200	
L3	Residenziale	4 + attico	2.370	2	8.500	13,50
L4	Servizi Privati (Centro Medico Diagnostico)	2	2.725	1	5.000	7,00
TOTALE			16.113		37.500	
AC	Mercato Coperto	1	3.355	1	SRUL mq 1.760	5,50

Stralcio Tav. 6 – Planimetria generale di Programma e Parametri Urbanistici di insediamento

Calcolo e verifica standard urbanistici

Le aree pubbliche previste in progetto, di mq 16.336 complessivi, sono così ripartite: aree a standard, tra cui quelle da destinare a mercato comunale, a parcheggi e verde, pari a complessivi mq 14.850 e aree per viabilità pubblica pari a mq 1.486.

Il PRG del comune di Ladispoli prevede una dotazione minima di aree a standard, residenziale, non inferiore a 24 mq/ab; pertanto, il fabbisogno minimo di aree a standard generato dalla realizzazione dell'intervento risulta:

- **residenziale** – art. 3 DM 1444/1968: $368,75 \text{ ab} \times 24 \text{ mq/ab} = \mathbf{8.850 \text{ mq}}$ ai quali aggiungere la dotazione minima ai sensi dell'art. 5, c. 2 del DM 1444/1968 così definita: attribuendo un'altezza virtuale di 3,20 m ai volumi non residenziali si ha una Sul virtuale pari a 2.500 mq (8.000 mc/3,2 m) rispetto alla quale si ha una fabbisogno minimo di aree a standard pari a:
- **non residenziale**- art. 5 DM 1444/1968: $2.500 \text{ mq} \times 0,8 = \mathbf{2.000 \text{ mq}}$

In progetto è prevista la cessione di aree a standard per complessivi mq 14.850, pertanto, il fabbisogno minimo complessivo pari a 10.850 mq (8.850+2.000) risulta soddisfatto.

Nella Relazione Illustrativa è inoltre riportato: “Oltre alle aree in cessione previste dal PII, la PA.MA.RA. è inoltre disponibile alla cessione delle altre aree di sua proprietà già destinate a funzioni pubbliche con vincolo espropriativo decaduto. Tali aree, esterne al perimetro di PII, completano il compendio delle proprietà pubbliche del Centro Civico e complessivamente ammontano a mq 5.609. Il totale delle aree a destinazione pubblica in cessione, in tale ipotesi, sarebbe pari pertanto a mq 21.945 corrispondenti a circa il 60% dell'intera proprietà della PA.MA.RA.”. Tale cessione risulta riportata anche all'art. 10 dello Schema di convenzione approvato con D.C.C. n. 23/2025 nel quale è specificata l'individuazione di tali aree in catasto al Fg. 65, p.lle 965, 967 e 1219.

Contributo straordinario - convenzione

La proposta prevede la corresponsione al comune di un contributo straordinario da parte dei proponenti commisurato al beneficio economico-finanziario derivante dalle previsioni volumetriche dello stesso PrInt, stimato pari ad € 1.488.00,00

Nel PrInt è prevista, come concertato con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione, a cura dei proponenti, del nuovo edificio da destinare a mercato comunale con una superficie coperta di 1.760 mq a scomputo del contributo straordinario e degli oneri di urbanizzazione secondaria ⁽⁴⁾.

Il nuovo edificio da destinare a mercato comunale coperto, in via preventiva, potrà contenere n. 22/24 box di mq 30 circa ciascuno e 2 aree banchi per gli autoproduttori; tale previsione consentirebbe lo spostamento dell'attuale mercato sito in Via Ancona composto da n. 24 box

Quali opere di urbanizzazione primaria, la proposta prevede la realizzazione da parte dei proponenti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, della viabilità, dei parcheggi pubblici e la sistemazione del verde pubblico, è altresì compresa la realizzazione del plateatico per il mercato.

⁴ Dati riportati nell'elaborato n. 14 Analisi economico – finanziaria del programma e stima del contributo straordinario



Aspetti urbanistici Previsioni di PRG

Il Comune di Ladispoli è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 2453 del 06.06.1978.

Il PRG vigente classifica le aree d'intervento parte in zona H verde Pubblico e Privato - *Sottozona H1 pubblica*, parte in zona G Attrezzature pubbliche e private - *Sottozona G1 Attrezzature e Impianti pubblici*, parte in "Viabilità". È inoltre, in parte, interna al perimetro di *Area di intervento urbanistico preventivo*.



Le stesse aree ricadono all'interno del Piano Particolareggiato "Centro Civico", approvato con D.G.R. n. 5144 del 20/06/1990, e ivi destinate a: - p.lla 1218 "Comparto sottozona Zona H1/aree verdi – parco pubblico; - p.lla 975 "Comparto sottozona H1/area fiera – mercato; - p.lla 829 Zona "G" Servizi Pubblici – sottozona "G1" da P.R.G. vigente.



Stralcio Tav. 2 Inquadramento Territoriale – trasposizione PP "Centro Civico su base catastale

La Variante Generale al Piano Regolatore Generale (V/PRG), dapprima adottata con le D.C.C. n. 15 del 04/03/2010 e n. 16 del 05/03/2010, e successivamente aggiornata con nuova adozione avvenuta con D.C.C. n. 29 del 31/07/2019, ha riconfermato per le aree in questione la destinazione di servizi pubblici apponendo la destinazione: parte "G1 - Aree per servizi pubblici secondo piani esecutivi approvati", parte "F2 - Servizi e attrezzature", parte "Viabilità esistente".

La V/PRG, riproponendo la destinazione pubblica dell'area, ha di fatto reiterato il vincolo espropriativo, che tuttavia decorsi 5 anni dalla sua data di adozione risulta ad oggi nuovamente decaduto.

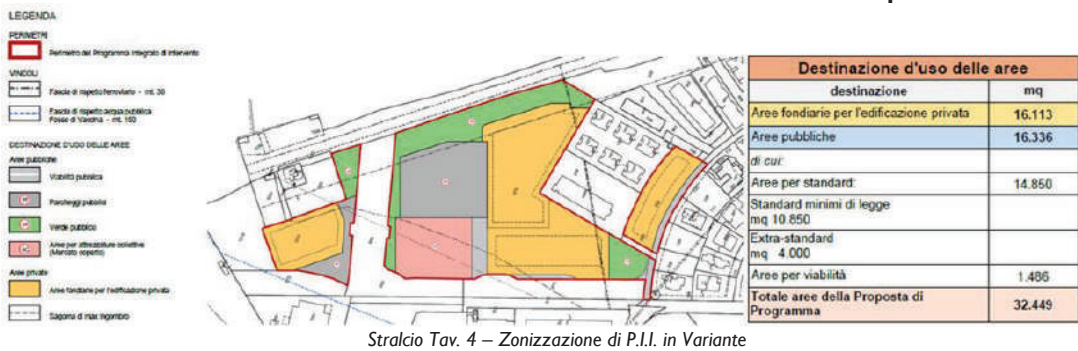
Previsioni di Variante

La Variante al PRG proposta per il PrInt prevede l'articolazione dell'area d'intervento in:

- Aree fondiarie per l'edificazione privatapari a 16.113 mq



- Aree destinate ad attrezzature di interesse comune: mercato.....pari a 3.355 mq
 - Aree destinate a verde pubblico.....pari a 5.857 mq
 - Aree destinate a parcheggi pubblici.....pari a 5.638 mq
 - Aree destinata a viabilità pubblica.....pari a 1.486 mq
- Tot. 32.449 mq**



Stralcio Tav. 4 – Zonizzazione di P.I.I. in Variante

Si dà atto che nella Determinazione Dirigenziale n. 356 del 09.02.2026, di recepimento delle raccomandazioni contenute nella Determinazione n. N. G00570/2026 di esclusione dalla VAS ex art 13 del D. Lgs 152/06, il Dirigente del Settore III del comune di Ladispoli ha dichiarato:

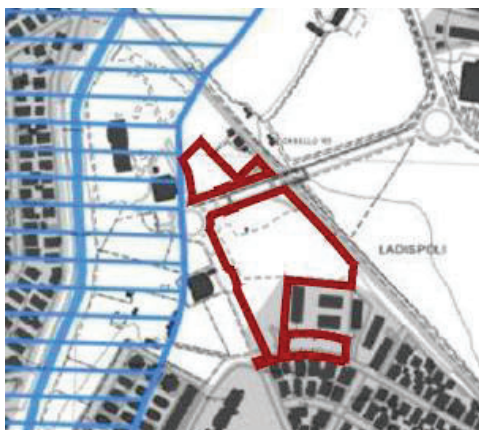
[...]

“[...] le destinazioni impresse dal P.I.I., pur comportando una sottrazione delle aree programmate a destinazione pubblica, incidono in misura trascurabile rispetto alla dotazione complessiva dei fabbisogni garantendo il soddisfacimento dei requisiti oltre i minimi di Legge; il P.I.I. è stato comunque dimensionato per ciò che riguarda gli spazi pubblici da destinare a standard ai sensi degli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68, con 14.850 mq di standard urbanistici a fronte di 10.850 mq di fabbisogno minimo da garantire;

le aree a standard urbanistico del P.I.I. sono funzionali ed è garantita l'accessibilità da viabilità pubblica, esistente o di programma, la cui realizzazione è prevista ad onere del Soggetto Proponente/Attuatore “.

Aspetti paesaggistici

Da quanto dichiarato e rilevato - Tavola B del P.T.P.R. approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021 (BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2) si rileva che le aree interessate dal progetto non risultano sottoposte a vincoli paesaggistici di cui alla Parte terza del D. Lgs 42/2004.



Stralcio Tav. 2 – Inquadramento su Tav. B del PTPR approvato



Inquadramento su Tav. A del PTPR approvato



Nella Tavola A del vigente PTPR (Sistemi ed Ambiti di Paesaggio) l'area oggetto di Programma Integrato d'intervento è classificata in parte nel *Paesaggio Agrario di Continuità*, disciplinato all'art. 27 delle Norme ed in parte nel *Paesaggio degli insediamenti urbani* disciplinato all'art. 28 delle Norme.

Al riguardo si evidenzia che le norme di tutela del paesaggio non trovano applicazione in quanto l'area è priva di vincoli paesaggistici ex art. 136 del D.lgs. 42/2004 e/o di ulteriori vincoli ex art. 134 del D.lgs. 42/2004 per i quali le Norme del PTPR rendono cogenti le norme di tutela dei paesaggi.

In relazione agli *usi civici* il Dirigente dell'Area III del Comune di Ladispoli con propria nota Comune di Ladispoli del 30.10.2025 ha certificato che il terreno oggetto del presente Piano "non è gravato da Usi Civici", pertanto non trova applicazione quanto disposto all'art. 40 delle Norme del PTPR.

Aspetti Ambientali – VAS

Il PrInt in esame è stato oggetto di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006; la procedura, a seguito di valutazione degli SCA competenti, ha avuto esito con Determinazione n. G00570 del 20.01.2026 emessa dalla Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica di esclusione dalla procedura di VAS di cui agli articoli dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/2006, con raccomandazioni.

Al riguardo, con Determinazione Dirigenziale n. 356 del 09.02.2026 il Dirigente dell'Area III Assetto del Territorio ha determinato di :

- [...] di integrare, con valore prescrittivo, il P.I.I. in oggetto adottato con D.C.C. n. 23 del 25.06.2025 con il progetto e lo studio di approfondimento della REL acquisiti al prot. n. 7142 del 30.01.2026 a firma del Dott. Agr. Paolo Petrucci nonché di recepire, nei progetti di attuazione del P.I.I., laddove previsti, i contenuti del PUT approvato con D.G.C. n. 262 dell'11.12.2025;
- [...] di recepire nel P.I.I. in oggetto adottato con D.C.C. n. 23 del 25.06.2025 le prescrizioni di cui alla Determinazione n. G13581 del 20.10.2025 della Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Area Pareri Geologici, Suoli, Invasi, Servizio Geologico e Sismico Regionale della Regione Lazio espresse ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999;
- di recepire le raccomandazioni di cui alla Determinazione n. G 00570 del 20.01.2026 dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare della Regione Lazio, impartendo le seguenti prescrizioni:
 - l'obbligatorietà nei progetti in sede di attuazione del P.I.I., in particolare per quanto riguarda la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria del P.I.I. nonché delle opere in esso previste, dell'attuazione delle misure per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque; (raccomandazione n. 5);
 - l'obbligatorietà nei progetti in sede di attuazione del P.I.I., della verifica dell'utilizzo di misure atte ad evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e tutte le misure atte a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie (raccomandazione n. 6);
 - ai fini del risparmio idrico, dovranno essere previste reti duali per rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque non potabili, come stabilito dall'art. 146 del D.Lgs. n. 152/2006 (raccomandazione n. 7);
 - nella progettazione delle opere di urbanizzazione primaria, come già previsto negli elaborati di P.I.I., il progetto relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere la raccolta delle acque nere separata da quella delle acque di prima pioggia che, ove possibile, saranno recuperate per gli usi consentiti dalla Legge. In ogni caso le acque di prima pioggia non potranno confluire nella rete acque nere gestita da ACEA ATO2 (raccomandazione n. 8);
 - nella progettazione delle opere di urbanizzazione primarie, le acque di seconda pioggia dovranno essere recapitate presso i ricettori naturali limitrofi (raccomandazione n. 9);
 - nella progettazione delle opere di urbanizzazione primarie, in riferimento all'approvvigionamento idropotabile dovranno essere previsti:
 - il posizionamento di ogni utenza (misuratore) al limite della proprietà pubblica in maniera tale da essere verificabile in ogni momento dal gestore;



**REGIONE
LAZIO**

- la completa separazione, tecnico-idraulica, della eventuale rete ad uso irrigazione con la rete idrica potabile; per le utenze antincendio, nel rispetto dei requisiti della specifica normativa di settore, idoneo impianto di accumulo e sollevamento, da installare a cura e spese del Proponente, atto a garantire la portata e la pressione richiesta e con capacità di assicurare i tempi di intervento previsti;
- per ogni utenza (di ogni destinazione d'uso prevista nel P.I.I.), opportuno impianto di accumulo e sollevamento dimensionato per le proprie esigenze;
- sistemi di raccolta e filtraggio delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, per usi diversi dal consumo umano, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionali (art. 24 c. 13) (raccomandazione n. 10);
- nei progetti edilizi, dovranno essere attuati tutti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell'aria indicati nel PRQA (Piano Risanamento della Qualità dell'Aria) vigente ed in particolare dovranno essere attuate azioni di mitigazione che garantiscano la massima riduzione del fabbisogno energetico con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza, riducendo l'impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l'apporto solare (raccomandazione n. 11);
- nei progetti edilizi, dovrà essere rispettato quanto previsto dalle "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia – art. 5 della L.R. 27/05/2008 n. 6 (raccomandazione n. 12);
- nella fase di cantiere, dovranno essere adottate misure per la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione (raccomandazione n. 12);
- dovranno essere proposte soluzioni per limitare l'impermeabilizzazione delle superfici pavimentate con opportuni accorgimenti atti ad incrementare il drenaggio e adottate tutte le opportune misure di compensazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, anche nel rispetto delle misure previste nello Studio di Invarianza Idraulica a firma dell'Ing. Rosario Bartolo, allegato alla documentazione di P.I.I. (raccomandazione n. 13);
- di garantire, negli interventi edilizi del P.I.I., le seguenti specifiche prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto dei livelli di riferimento di seguito specificati:
 - 300 Bq m⁻³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;
 - 200 Bq m⁻³ in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024 (raccomandazione n. 16);
- di garantire, negli interventi edilizi del P.I.I., la rispondenza ai principi e disposizioni di cui alla L. n. 36 del 22/02/2001 in particolare per quanto riguarda le distanze e le fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotto ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. del 08/07/2003 (raccomandazione n. 17);
- di corredare, alle richieste dei titoli edilizi, la documentazione di previsione di impatto acustico (art. 18 L.R. n. 18/2001) per la parte del P.I.I. a destinazione commerciale e servizi privati e di clima acustico (art. 19 L.R. n. 18/2001) per la parte a destinazione residenziale e sanitaria (raccomandazione n. 18);
- nella progettazione, le sorgenti acustiche dovranno assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, della classificazione acustica comunale e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5dB per il periodo diurno e 3dB per il periodo notturno (raccomandazione n. 19);
- in fase di realizzazione del P.I.I. dovranno essere attuate adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario attemperare a quanto richiesto dalla L.R. n. 18/2001 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee) (raccomandazione n. 20);
- gli edifici del P.I.I. dovranno rispettare i limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 (punto 21) e pertanto i progetti edilizi oggetto di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere corredati da idonee verifiche (raccomandazione n. 21);
- preliminarmente all'attuazione del P.I.I., dovranno essere effettuate indagini archeologiche preliminari consistenti in trincee da eseguirsi sull'intero lotto secondo modalità da concordare con la Soprintendenza competente (raccomandazione n. 22);
- il rispetto di tutte le misure e gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare ed indicati nei contributi SCA acquisiti, nonché delle misure previste nella nota prot. n. 67121 e prot. n. 67126 del 10.10.2025, che saranno oggetto di specifica valutazione da parte della scrivente Area (raccomandazione n. 26).



Pareri

Risultano presenti agli atti:

- Determinazione n. G00570 del 20.01.2026 con la quale la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica ha disposto per il PrInt in oggetto l'esclusione dalla procedura di VAS con raccomandazioni;
- Determinazione n. G13581 del 20.10.2025 con la quale la Direzione Regionale LLPP e Infrastrutture, Area Pareri Geologici, Suoli, Invasi - Servizio Geologico e Sismico Regionale ha espresso parere, favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii e DGR 2649/1999 ;
- Parere Igienico Sanitario prot. ASLRM4-0038437-2025 del 20/06/2025 di massima positivo con raccomandazioni espresso da ASL Roma 4 – UOC UOC Servizio Igiene e Sanità Pubblica;
- Attestazione assenza usi civici a firma del Dirigente dell'Area III del Comune di Ladispoli del 30.10.2025 nella quale è certificato che il territorio del Comune di Ladispoli non è gravato da Usi Civici

Osservazioni al PrInt

Con riferimento alle osservazioni presentate al Programma Integrato di Intervento, e alle controdeduzioni espresse con D.C.C. n. 41 del 16.10.2025, si condividono le controdeduzioni espresse dall'amministrazione comunale.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ritiene di poter esprimere in merito agli aspetti urbanistici ai sensi dell'art. 5 della LR 36/1987

PARERE FAVOREVOLE

Al Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione di aree in zona Centro Civico– Via Sironi” in Variante al PRG vigente proposto dal Comune di Ladispoli, da classificare in zona omogenea C di cui al DM 1444/1968, secondo gli specifici indici, parametri e destinazioni d'uso del progetto medesimo, adottato con D.C.C. n. 23 del 25.06.2025.

Sono fatti salvi gli accertamenti sulle preesistenze edilizie e sullo stato di legittimità dei luoghi 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.

Nella fase di realizzazione degli interventi non potranno essere apportate modifiche dei progetti esecutivi che eccedano quanto disposto dall'art. 6 della L.R. n. 22/1997

La Funzionaria

MERLETTI FEDERICA
2026.03.26 16:33:58
signed
CN=MERLETTI FEDERICA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97-VATIT-80143490881

Per il Dirigente
Il Direttore

CALCAGNI EMANUELE
2026.03.27 11:46:51
CN=CALCAGNI EMANUELE
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97-VATIT-80143490881