

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 3 settembre 2019, n. 627

**Comune di Ladispoli (Rm). Variante al Piano Insediamenti Produttivi, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, località "Piane di Vaccina" Zona E2 di P.R.G. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 06.05.2013. Approvazione con prescrizioni e precisazioni.**

OGGETTO: Comune di Ladispoli (Rm).

Variante al Piano Insediamenti Produttivi, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, località "Piane di Vaccina" Zona E2 di P.R.G.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 06.05.2013.

Approvazione con prescrizioni e precisazioni.

## LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

VISTA 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;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" 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;

PREMESSO che il Comune di Ladispoli (Rm) è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n. 2453 del 06.06.1978;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 06.05.2013 con la quale il Comune di Ladispoli ha adottato la Variante in oggetto;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, si evince dal Registro Protocollo osservazioni del Comune di Ladispoli datato 01.10.2013;

VISTA la nota datata 16.12.2013 con la quale il Tecnico dell'Ufficio di Staff del Sindaco del Comune di Ladispoli ha attestato che "*...tutto il territorio comunale risulta non gravato da alcun tipo di uso civico né di demanio collettivo, tantomeno l'area interessata dalla variante in oggetto di proprietà del comune di Ladispoli*";

VISTA la determinazione n. G04385 del 29.04.2016 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica dell'intervento in oggetto con le prescrizioni, di seguito riportate, di cui alla sopra citata relazione istruttoria:

*1) Nel prosieguo delle procedure dovrà essere verificata "la legittimità degli edifici esistenti" come richiesto dall'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Province di Roma, Rieti e Viterbo.*

*2) Venga rispettato nella realizzazione delle aree a parcheggio il punto 10) dell'art. 14 Zona E di P.R.G., per quanto riguarda la dotazione di "alberature ad alto fusto di specie tipiche locali", nella misura minima di un albero ogni 60 mq di parcheggio", anche allo scopo di assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti.*

- 3) *Si dovrà provvedere all'utilizzo di energie rinnovabili per un'adeguata illuminazione degli spazi pubblici, dei parcheggi e per la segnaletica luminosa.*
  - 4) *I parcheggi siano realizzati con pavimentazione permeabile al fine di contenere il più possibile la perdita di suolo.*
  - 5) *In merito agli spazi di accesso al pubblico dovrà essere preso in debita considerazione il DPR 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.*
  - 6) *Nelle fasi di cantierizzazione dei lavori finalizzati al cambio di destinazione d'uso, dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (DCR n. 66 del 10/12/2009) inerenti la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.*
  - 7) *Dovrà essere assicurato in generale il rispetto delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27/09/2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del D. Lgs. 152/2006 ss.mm.ii.).*
  - 8) *Ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale si richiamano inoltre gli artt. 4 e 5 della L.R. 6/2008.*
  - 9) *La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali).*
  - 10) *Al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti in base alla normativa vigente, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali di costruzione ed arredi (cfr. D. M. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.).*
  - 11) *In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, all'interno degli ambienti si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie.*
  - 12) *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.*
  - 13) *I rifiuti urbani prodotti dovranno essere gestiti nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, contribuendo al mantenimento e/o l'incremento della percentuale di raccolta differenziata dichiarata dalla AP.*
  - 14) *Sia assicurata una periodica manutenzione delle parti comuni e delle aree a verde al fine di mantenere il decoro estetico dell'area.*
  - 15) *Siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti, in particolare quanto espresso dall'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Province di Roma, Rieti e Viterbo (prot. 565948 del 09/11/2015).*
- VISTA la determinazione n. G11611 del 17.08.2017 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Risorse idriche, Difesa del suolo e Rifiuti ha espresso “*parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del DPR n°380/01 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche” – Sezione I “Norme per le costruzioni in zone sismiche” Art. 89 “Parere sugli strumenti urbanistici”) e D.G.R.L. 2649/1999, Variante Puntuale “PIP Piane di Vaccina, Comp. E2. Variazione della destinazione D'uso da “Attrezzature e Servizi Collettivi” a “Commerciale, Servizi privati e direzionale” a condizione che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno:*

- 1) *L'area interessata, stabile sotto il profilo geologico, è da considerare IDONEA agli interventi, in quanto non sono previste nuove volumetrie né aumento di carico urbanistico. Il progetto inoltre non modifica la situazione geomorfologica e idrogeologica dell'area;*
- 2) *Nell'area dovranno essere previsti, in fase di progettazione, gli accorgimenti necessari (canali, cunette, ...) al fine di drenare le acque meteoriche ed evitare processi di ristagno dei terreni;*
- 3) *Le acque reflue dei servizi igienici/domestici dovranno essere convogliate in impianti di depurazione autonomi e/o alla rete fognaria cittadina, al fine di evitare rischi di inquinamento della falda acquifera;*
- 4) *In considerazione della presenza nell'area, di falda acquifera superficiale di vulnerabilità alta, le fondazioni dei fabbricati, dovranno essere impostate ad almeno **1,5 metri** dal livello di massima escursione della falda;*
- 5) *Nell'eventuale presenza di zone di scarpata, non dovranno essere realizzati interventi per una determinata fascia di terreno, nel rispetto della circolare n°769 del 23.11.1982 dell'Ass.to LL.PP. della Regione Lazio (E' vietata l'edificazione a ridosso di scarpate naturali ed artificiali ed a distanza dal ciglio dei dirupi o pendii scoscesi inferiore ad doppio dell'altezza, fino ad un massimo di 30 metri. ....);*
- 6) *Sia eseguita una attenta valutazione della stabilità dei fronti di scavo e, qualora siano ritenute necessarie, siano realizzate opportune opere di contenimento degli scavi e dei rilevati;*
- 7) *Considerato che l'immobile ricade in area in gran parte soggetta al vincolo PAI – di Tutela per pericolo di inondazione, pericolo B1 si tenga conto dell'Art. 7 comma 2 e art.24 delle Norme Tecniche di attuazione del PAI, ricordando che tale vincolo non preclude il cambio di destinazione d'uso da "Attrezzature e Servizi Collettivi" a "Commerciale, Servizi privati e direzionali";*
- 8) *I riporti previsti per rilevati stradali e parcheggi siano effettuati con materiale granulare scevro da sostanze organiche, che possa garantire adeguate caratteristiche drenanti, alleggerimento sul terreno fondale e idonee capacità portanti;*
- 9) *il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi, insieme al materiale di risulta derivante dallo smantellamento di alcuni manufatti esistenti, sia smaltito nel rispetto della normativa vigente (Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, DGR 816 del 21.11.2006 e sue modificazioni, di cui all'art. 23 della L.R. 28/12/2007 n. 26)";*

CONSIDERATO che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 448054 del 12.06.2019, allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato "A"), con la quale la predetta Area Urbanistica e Copianificazione ha espresso il parere, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, che la Variante al Piano Insediamenti Produttivi, località "Piane di Vaccina" Zona E2 di P.R.G. sia meritevole di approvazione per i motivi e con la precisazione nella stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera "A";

#### DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, la Variante al Piano Insediamenti Produttivi, località "Piane di Vaccina" Zona E2 di P.R.G., adottata dal Comune di Ladispoli (Rm) con Deliberazione consiliare n. 14 del 06.05.2013, per i motivi e con le precisazioni contenuti nel parere dell'Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica reso con relazione n. 448054 del 12.06.2019

(che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato “A”) e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati .

La Variante è vistata dal Dirigente dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, nei seguenti elaborati:

Tavola 1 “Inquadramento territoriale – Documentazione urbanistica e catastale – Documentazione fotografica”;

Tavola 2 “Strumento urbanistico Vigente – Strumento urbanistico in Variante”;

Tavola 3 “Planimetria di sistemazione generale”;

Tavola 4 “Relazione” con, in allegato, Tavola 5 “Norme Tecniche di Attuazione”:

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. del Piano per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA ROMA  
CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

Prot. 448054 del 12.06.2019

ALLEGATO A

Oggetto: Ladispoli (RM)

Piano Insediamenti Produttivi Piane di Vaccina, Zona E2 di PRG - Variante

Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 6.05.2013

l.r. 36/87, art. 4

### RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERE

Con nota n. 36943 del 19.12.2013, acquisita al protocollo regionale con n. 73239 del 6.02.2014, successivamente integrata, l'Amministrazione Comunale di Ladispoli ha inoltrato a questa Direzione gli atti ed elaborati relativi alla pratica in oggetto ai fini dell'approvazione ai sensi dell'art. 4 della l.r. 36/87 e s.m.i.;

Con successive note n. 24266/2018 del 21.05.2018, acquisita al protocollo regionale con il n. 295230 del 21.05.2018, e n. 15411/2019, acquisita al protocollo regionale con il n. 234318 del 26.03.2019, l'Amministrazione comunale ha altresì inoltrato:

- le copie degli elaborati e del parere favorevole con prescrizioni rilasciato ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 dalla Direzione Regionale Lavori Pubblici, Area Tutela del Territorio - Servizio geologico e sismico regionale con Determinazione n. G11611 del 17.08.2017;
- le copie del provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS con prescrizioni rilasciato ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 152/2006 dalla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità con Determinazione n. G04385 del 29.04.2016.

Con nota n. 259794 del 3.04.2019 l'Ufficio di Staff del Direttore ha trasmesso alla scrivente Area, per il seguito di competenza, gli atti ed elaborati costituenti la Variante:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 6.05.2013 (contenente anche la Tav. 4 Relazione tecnica e la Tav. 5 NTA)
- Avviso di deposito all'Albo Pretorio
- pubblicazione dell'Avviso di deposito della Variante sul BURL
- manifesto
- attestazione prot. n. 26069/4.10.2013 della mancata presentazione di osservazioni
- attestazione inesistenza usi civici
- Elaborati grafici Tav. 1, 2, 3, 4, 5.

### PREMESSO

Il Comune di Ladispoli è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 2453 del 6.06.1978;



Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 274/1996 l'A.C. ha approvato il PIP "Piane di Vaccina Comparto E2", successivamente modificato con DCC n. 27/1997, n. 81/1997 e 96/2000.

I dati dimensionali del PIP sono:

- superficie territoriale: 97014,81mq
- superficie fondiaria: 61931,00mq
- viabilità pubblica: 12.471,00mq
- aree a standard: 22612,81mq.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21/2005 l'A.C. ha conferito, ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PIP, delega ad alcune aziende insediate nel PIP, costitutesi in "Centro Servizi Artigiani" S.R.L.", a realizzare e gestire, per la durata di 60 anni, le attrezzature commerciali e ricreative indicativamente elencate all'art. 6 del regolamento di assegnazione delle aree quali urbanizzazione secondaria.

In data 28.08.2006 è stato dunque rilasciato al Centro Servizi Artigiani s.r.l. il permesso di costruire per la realizzazione di un edificio (cosiddetta "stecca servizi"), da adibire ad attrezzature commerciali, ricreative e servizi, per complessivi 8488,95mc.

Il PIP risulta ultimato quanto alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e pressoché completato quanto all'utilizzazione dei lotti fondiari.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 6.5.2013, avente ad oggetto "Piano Insediamenti Produttivi Piane di Vaccina, Zona E2 di PRG", l'A.C. ha deliberato di adottare, ai sensi dell'art. 4 della l.r. 36/87, una Variante al PIP Piane di Vaccina, preordinata ad assegnare la destinazione "commerciale, servizi privati e direzionale" ad un'area di circa 8255,81mq (tav. 1), non interessata da vincoli derivanti dalla presenza di beni paesaggistici, attualmente destinata a "attrezzature e servizi collettivi" e interessata dalla realizzazione della "stecca servizi".

La Variante prevede pertanto la riformulazione dell'art. 8 delle NTA del PIP al fine di specificare, ferma restando la volumetria massima già realizzata, le funzioni insediabili nell'area oggetto di Variante: attività artigiane, piccola industria, commercio al dettaglio e all'ingrosso (con esclusione del settore alimentare e della media e grande distribuzione), uffici.

I dati dimensionali del PIP a seguito della Variante sono:

- superficie territoriale: 97014,81mq
- superficie fondiaria a destinazione artigianale: 61931,00mq
- superficie fondiaria a destinazione commerciale: 6346,81mq
- viabilità pubblica: 12.471,00mq
- aree a standard (rapportate sia alla destinazione artigianale che a quella commerciale): 16266mq (superiore al minimo di legge 12511,89mq).

## CONSIDERATO

La proposta di Variante trova la sua giustificazione:



- nella esorbitante dotazione di aree a standard prevista nel vigente PIP (22612,81mq) rispetto a quella richiesta da legge per la destinazione artigianale (9710,48mq), pari al 10% della superficie territoriale di intervento;
- nella opportunità di consentire nell'ambito PIP, pressoché saturo, l'insediamento di ulteriori attività;
- nella volontà dell'A.C. di alienare la "stecca servizi", nell'ambito del programma di alienazione di beni comunali, al fine di acquisire risorse pubbliche da destinare al piano di investimenti ed opere, così come indicato nel vigente programma triennale delle opere pubbliche.

RITENUTE ammissibili e condivisibili tali motivazioni, con la precisazione che la norma proposta in Variante vada intesa quale norma aggiuntiva e non sostitutiva del vigente art. 8, in base al quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione secondaria.

DATO ATTO dell'esito positivo della verifica della sufficienza della dotazione di aree a standard rispetto all'intero ambito PIP, richiesta in sede di esclusione della Variante dalla procedura di VAS, in riferimento alla nota n. 565948 del 9.II.2015 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Province di Roma, Rieti e Viterbo.

Tutto ciò premesso e considerato questa struttura ritiene di poter esprimere parere favorevole all'approvazione della Variante al Piano Insediamenti Produttivi Piane di Vaccina, Zona E2 di PRG del Comune di Ladispoli (RM), adottata con Deliberazione Consiliare n. 14 del 6.05.2013, ai sensi dell'art. 4 della l.r. 36/87, con la precisazione di cui ai precedenti punti.

Il funzionario  
f.to arch. Lucia Bontempo

Il dirigente dell'Area  
f.to arch. Gianni Gianfrancesco

Tutto quanto sopra premesso e considerato, nell'ambito esclusivo della propria competenza si esprime il seguente

#### PARERE

La Variante al Piano Insediamenti Produttivi Piane di Vaccina, Zona E2 di PRG del Comune di Ladispoli (RM), adottata con Deliberazione Consiliare n. 14 del 6.05.2013, ai sensi dell'art. 4 della l.r. 36/87, è meritevole di approvazione con la precisazione di cui ai precedenti punti.

Il funzionario  
f.to arch. Lucia Bontempo

Il dirigente dell'Area  
f.to arch. Gianni Gianfrancesco

#### VISTO

Il Direttore regionale  
f.to Arch. Manuela Manetti