

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 20 dicembre 2018, n. 856

Comune di Ladispoli (Rm). Piano di Zona, in Variante al Piano Regolatore Generale, in località "Rimessa Nuova". Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 83 del 12.10.2010 e n. 59 del 18.11.2011. Approvazione con prescrizioni e considerazioni.

\OGGETTO: Comune di Ladispoli (Rm).

Piano di Zona, in Variante al Piano Regolatore Generale, in località “Rimessa Nuova”.

Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 83 del 12.10.2010 e n. 59 del 18.11.2011.
Approvazione con prescrizioni e considerazioni.

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;

VISTA la legge 18 aprile 1962, n. 167 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. 83 del 12.10.2010 con la quale il Comune di Ladispoli ha inizialmente adottato, in variante al P.R.G. vigente, i Piani di Zona nelle località “Rimessa Nuova e “Olmetto”;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati relativi ai citati Piani di Zona “Rimessa Nuova e “Olmetto”, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione/emendamento, relativamente all’intervento in località “Olmetto”, da parte di un gruppo consiliare del Comune di Ladispoli;

VISTA la deliberazione consiliare n. 59 del 18.11.2011 con la quale il Comune di Ladispoli ha espresso le proprie controdeduzioni all’osservazione/emendamento presentato provvedendo, inoltre, ad adottare gli elaborati grafici adeguati alle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza archeologica in sede di espressione del parere di competenza;

CONSIDERATO che inizialmente la Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti ha espresso, con nota n. 23744 del 16.01.2015, le proprie considerazioni e valutazioni urbanistiche e paesaggistiche relativamente ad entrambi i sopra citati Piani di Zona, in variante al P.R.G. vigente, di cui alla D.C.C. n. 83/2010;

CHE stante il diverso contenuto dei singoli pareri espressi, dalle Amministrazioni competenti, separatamente per le due località “Rimessa Nuova e “Olmetto”, l’Amministrazione comunale ha inteso valutare l’eventuale separazione, per le due località, delle procedure di approvazione;

CHE L’Amministrazione Comunale di Ladispoli ha comunicato, prima con nota del Responsabile del Settore II – Pianificazione Urbanistica Edilizia e Catasto acquisita al protocollo regionale con n. 170861 del 26.03.2018 e, successivamente, con nota del Sindaco acquisita al protocollo regionale con n. 244630 del 27.04.2018, la volontà di procedere separatamente, per le due aree di intervento, richiedendo quindi l’approvazione regionale limitatamente alla località “Rimessa Nuova”;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano di Zona in variante al P.R.G. vigente, limitatamente alla località “Rimessa Nuova”, sono stati sottoposti all’esame della competente 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;

VISTA la relazione n. 686626 del 02.11.2018, con la quale la predetta Area Urbanistica della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha espresso, in merito e limitatamente al Piano di Zona in località “Rimessa Nuova”, parere favorevole per i motivi, con le prescrizioni e le considerazioni nella stessa riportati e conformemente agli elaborati di cui alla D.C.C. n. 59/2011 precisando, inoltre, che il citato parere supera e sostituisce quello già espresso per entrambe le località “Rimessa Nuova” e “Olmetto” di cui alla citata nota n. 23744/2015;

VISTA la nota n. 111905 del 27.12.2010 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Ambiente ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/1999, sulla formulazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare (L.167/62) – Rimessa Nuova nel comune di Ladispoli a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *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;*
3. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d’arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l’utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
4. *Dovranno essere realizzate idonee opere di drenaggio delle acque meteoriche;*
5. *Siano adottate opere di sostegno provvisionali, all’atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
6. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
7. *Il Comune, prima dell’adozione o approvazione, dovrà verificare se l’intervento proposto ricada all’interno di un’Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C. In caso affermativo il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
8. *Il proponente dovrà verificare se l’intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii. e del D.Lgs 4/2008;*
9. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d’inquinamento delle falde;*
10. *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 sospensione (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;*

11. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità con le indicazioni della normativa vigente in tema di costruzioni;*
12. *Siano eliminati nell'impianto ex novo di specie vegetali i rischi di inquinamento genetico di quelle autoctone presenti nelle aree limitrofe, attraverso le seguenti soluzioni alternative:*
 - ✓ *Reperimento di specie appartenenti a popolazioni di piante locali in vivai scelte, in base alle caratteristiche fisiche del sito e ai fattori di stress presenti, tra quelle riportate di seguito: Quercus pubescens, Quercus cerris, Quercus ilex, Fraxinus ornus, Acer campestre, Pistacia lentiscus, Phyllirea angustifolia, Arbutus unedo, Rosa sempervirens, Crataegus monogina, Prunus spinosa, Erica arborea, Coronilla emerus, Cytisus sessilifolius, Mespilus germanica, Cornus mas, Lonicera etrusca;*
 - ✓ *Raccolta di talee e/o materiale di propagazione (semi, selvaggioni, ecc.) reperito nella zona nella fase precedente, o immediatamente precedente, a quella della posa in opera o dell'utilizzo. Sono da preferire quegli interventi che prevedono anche la messa a dimora di talee in situ prima della realizzazione delle opere;*
 - ✓ *Utilizzo di specie alloctone per le quali non è riconosciuto nessuno stato di invasività e alberi da frutto locali nel caso in cui le soluzioni a) e b) non siano attuabili;*
13. *Sia privilegiata, per la eventuale vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, anche per quella eventuale tra i fori e gli interstizi degli elementi dei parcheggi e dei percorsi pedonali, la ricostituzione spontanea di quella preesistente. In alternativa si proceda alla semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento;*
14. *Nell'impianto ex novo di specie vegetali, siano privilegiate quelli resistenti alle fitopatie, a bassa esigenza idrica e che non necessitino di ripetuti interventi di manutenzione;*
15. *Siano utilizzati, in via prioritaria, fertilizzanti naturali e non siano invece utilizzati diserbanti;*
16. *Sia posta, durante la fase di cantiere, 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 al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi;*
17. *Sia previsto un progetto dedicato alla realizzazione ex-novo del verde che preveda tra l'altro un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale e un piano di manutenzione per la gestione del verde di nuovo impianto;*

VISTA la nota n. 10934 del 24.10.2011 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Lazio, Soprintendenza per i beni archeologici dell'Etruria meridionale ha espresso "... per quanto di stretta competenza parere favorevole alla realizzazione delle opere previste, con le seguenti prescrizioni:

- *Le escavazioni per il passaggio dei sottoservizi, che avverrà nell'area concordata riportata nella nuova progettazione, dovranno essere eseguite, a carico del committente, sotto la direzione e con le modalità indicate dalla scrivente, anche in corso lavori. Tali operazioni dovranno essere concordate con 15 giorni di anticipo;*
- *Nell'area in corso di provvedimento di vincolo archeologico, perimetrata nella nuova progettazione, non potrà essere effettuata nessun'altra escavazione;*
- *I lavori che verranno eseguiti dovranno essere conformi al progetto esaminato e ogni eventuale modifica introdotta in fase di successiva progettazione esecutiva dovrà essere sottoposta al vaglio preventivo di quest'Ufficio";*

VISTA la nota datata 12.09.2013 con la quale il Responsabile del Settore IV – Area III, Assetto ed uso del territorio 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 dall'opera in oggetto";

VISTA la determinazione n. A03341 del 24.04.2013 con la quale il Direttore del Dipartimento Istituzionale e Territorio, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Valutazione Impatto Ambientale 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. *Dovrà essere accertato il coordinamento degli strumenti urbanistici con la classificazione acustica approvata;*
2. *La realizzazione dell'intervento dovrà tener conto della classificazione acustica del territorio comunale e delle disposizioni dettate nelle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10/12/2009) e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27/09/2007), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti;*
3. *Ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);*
4. *L'incremento della produzione dei rifiuti generata dall'intervento dovrà essere valutato considerando il Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio e valutata anche in relazione all'attuale capacità di gestione dei rifiuti in coerenza con gli obiettivi sia nazionali che regionali;*
5. *Dovrà essere determinata, preliminarmente, l'idroesigenza derivante dall'attuazione del Piano e verificata la capacità del sistema infrastrutturale di assorbirla, nonché essere previste modalità progettuali finalizzate al risparmio e alla tutela della risorsa idrica;*
6. *Dovrà essere predisposto preliminarmente alla realizzazione del Piano il potenziamento dell'attuale rete idrica, la realizzazione della rete fognaria delle acque scure e l'allaccio della stessa al collettore primario;*
7. *Ogni opera idraulica eventualmente prevista nel Piano sia autorizzata dall'Autorità idraulica competente;*
8. *Sia previsto il collettamento delle acque reflue mediante pubblica fognatura presso un adeguato sistema di depurazione dei reflui; riguardo l'ulteriore apporto di liquame derivante dagli insediamenti previsti dal Piano sia attentamente e preventivamente valutata la capacità depurativa residua dell'impianto di depurazione comunale, in modo che tale ulteriore apporto non pregiudichi il rispetto dei limiti previsti dalla vigente normativa in materia;*
9. *Dovrà essere prevista l'applicazione della L.R. 23/2000 sulla prevenzione dell'inquinamento luminoso;*
10. *Sia garantito il rispetto degli standard e delle ripartizioni delle volumetrie (con particolare riferimento alle aree per attrezzature di interesse comune e scolastiche) di cui al DM 1444/68 anche in considerazione dell'aumento del carico insediativo e sottrazione delle aree destinate a standard;*
11. *Dovranno essere rispettati i limiti imposti dalla Normativa vigente in riferimento alle fasce di rispetto;*
12. *La realizzazione degli edifici non dovrà interessare la viabilità antica o dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza;*
13. *Dovrà essere acquisito il parere di competenza della Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente – Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali;*
14. *Le opere pubbliche e di urbanizzazione dovranno essere completate prima della conclusione dell'edificazione della parte residenziale prevista;*
15. *I sistemi infrastrutturali ed in particolare quello della mobilità, nonché quello dei servizi, dovranno essere in grado di recepire il carico insediativo previsto sia dal piano in oggetto che da quelli in atto nel medesimo ambito territoriale, al fine di evitare ulteriori aggravii per la qualità dell'aria e per non determinare criticità sia sulle fonti di approvvigionamento idrico che sui corpi idrici recettori delle acque reflue; laddove fossero richieste modifiche ad uno o*

più sistemi infrastrutturali, al fine di rendere gli stessi compatibili con il carico insediativo determinato, le stesse dovranno essere progettate e ultimate propedeuticamente alla realizzazione delle opere previste dal Piano;

16. *In relazione alla sostenibilità socio-culturale dell'intervento, sia prevista un'applicazione attenta del DPR 503/1996 TITOLO II artt. 3-11 al fine di garantire una pianificazione urbanistica che preveda la realizzazione di spazi pubblici che consenta l'uso dei servizi, le relazioni sociali capacità motoria o sensoriale;*
17. *Nella sistemazione e successiva gestione delle aree a verde siano messe in atto misure per mantenere connessioni ecologiche a scala locale senza utilizzare essenze vegetali appartenenti a specie alloctone notoriamente invasive (quali robinia o ailanto) ma specie vegetali autoctone;*

VISTA la nota prot. n. 815911 del 19/12/2018 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, con la quale si precisa che *"la tavola n.9 Viabilità inoltrata come allegato alla D.C.C. n.59/2011 oggetto di approvazione regionale non risulta correttamente aggiornata al pari di tutte le altre, secondo il deliberato stesso che approva le modifiche introdotte al fine del recepimento delle indicazioni del MiBACT. Si ritiene pertanto che il Comune dovrà provvedere al coerente adeguamento della tavola n. 9 Viabilità, a seguito dell'approvazione Regionale"*.

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere espresso, con relazione n. 686626 del 02.11.2018, dall'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;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Piano di Zona, in Variante al Piano Regolatore Generale, in località "Rimessa Nuova", adottato dal Comune di Ladispoli (Rm) con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 83 del 12.10.2010 e conformemente agli elaborati di cui alla Deliberazione Consiliare n. 59 del 18.11.2011, secondo i motivi, con le prescrizioni e le considerazioni contenuti nel parere 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 reso con relazione n. 686626 del 02.11.2018 (che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A") e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Piano di Zona è vistato 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 di cui alla D.C.C. n. 59/2011:

- Tav. 1 Inquadramento generale
- Tav. 2 Zonizzazione
- Tav. 3 Comparti
- Tav. 4 Sagome edilizie
- Tav. 5 Planivolumetrico
- Tav. 6 Tipologie residenziali
- Tav. 7 Rete acque bianche-acque nere
- Tav. 8 Rete illuminazione-idrica
- Tav. 9 Viabilità (da adeguare)

- Tav. 10 Render
- Tav. 11 Relazione Tecnica e Fabbisogno Abitativo
- Tav. 12 Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 13 Schema di Convenzione
- Tav. 14 Stima sommaria della spesa
- Tav. 15 Indagine geologica e Vegetazionale (Delibera Giunta Regionale n. 2649 del 18.05.1999)
- Tav. 16 Relazione paesaggistica
- Tav. 17 Analisi del Territorio L.R. 1/86 L.R. 59/95 – Attestazione Usi civici

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

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA URBANISTICA, COPIANFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

Prot. 686626 del 02.11.2018

Comune di Ladispoli (Rm).

ALLEGATO A

Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) 2010/2015
in variante al vigente PRG ai sensi della Legge 167/62.
DCC n.83 del 12/10/2010 e DCC n.59 del 18/11/2011.

Piano di Zona in località Rimessa Nuova.

Parere del settore tecnico secondo la procedura dell'art.4 LR 36/87.

Vista la originaria richiesta n.23631 del 13/09/2013, pervenuta con prot.n.342214 del 17/09/2013, inoltrata dal Comune di Ladispoli per l'approvazione del Piano per l'edilizia economica e popolare, adottato con DCC 83/2010 con le modifiche derivanti dalle controdeduzioni alle osservazioni presentate di cui alla DCC 59/2011, comprendente due distinti ambiti nelle località nominate *Rimessa Nuova* e *Olmetto*.

Viste le successive integrazioni alla originaria richiesta.

Vista la Legge 1150/42
Vista la Legge 167/62
Vista la LR 36/87
Vista la LR 24/98
Visto il DLgs 42/04

PREMESSO

A seguito della originaria richiesta, questa Direzione Regionale con nota n.749 del 02/01/2018 ha invitato l'Amministrazione comunale a valutare l'eventuale separazione delle procedure di approvazione stante il diverso contenuto dei singoli pareri che le due località *Rimessa Nuova* e *Olmetto* hanno ottenuto in modo distinto, sia per la verifica di assoggettabilità a VAS, ex art.12 del DLgs 152/06, per l'idoneità geomorfologica, ex art.89 del DPR 380/01.

Con le note pervenute con prot.n.170861 del 26/03/2018 e prot.n.244630 del 27/04/2018, rispettivamente il Responsabile del competente Settore II ed il Sindaco del Comune di Ladispoli hanno comunicato l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di procedere separatamente per le due aree *Rimessa Nuova* e *Olmetto* richiedendo quindi l'approvazione del PEEP distinguendo i Piani di Zona nelle due diverse località.

Vista la trasmissione a questa Area pervenuta dall'Ufficio di Staff del Direttore con prot.n.260306 del 07/05/2018, della documentazione finalizzata all'approvazione del PEEP limitatamente al solo Piano di Zona nella località *Rimessa Nuova*.

Preso atto che con precedente nota n.23744 del 16/01/2015, la competente Direzione Regionale Territorio Urbanistica Mobilità e Rifiuti, area Urbanistica e copianificazione comunale provv. RM, RI e VT, ha già compiutamente espresso le proprie considerazioni esprimendo il parere favorevole del settore tecnico secondo la procedura dell'art.4 LR 36/87 previsto nel caso in questione.

Si ritiene di poter procedere alla valutazione del solo Piano di Zona *Rimessa Nuova* rinnovando le considerazioni generali e specifiche afferenti solo quest'ambito.

La documentazione inoltrata e relativa al Piano di Zona *Rimessa Nuova* risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

- Atti del consiglio comunale
 - DCC n.83 del 12/10/2010 di adozione del PEEP costituito da due Piani Zona in variante al PRG ai sensi della Legge 167/62 e dell'art.4 della LR 36/87 con oggetto: "Fabbisogno abitativo edilizia residenziale pubblica 2010/2015 – Adozione PdZ proposta Comunale loc. Olmetto e PdZ loc. Rimessa Nuova: approvazione"



- DCC n.59 del 18/11/2011 con oggetto: “Soddisfacimento del fabbisogno abitativo L. 167/1962. Programmazione 2010-2015 – PdZ Olmetto/Rimessa Nuova – Adozione”, di controdeduzione all’osservazione presentata e le modifiche in ossequio al parere del MiBAC.
- Tav.0 Inquadramento generale dei PdZ, riferiti al PEEP adottato con DCC 83/2010 che localizzava i due diversi ambiti Rimessa Nuova e Olmetto.
- Elaborati tecnici, oggetto di approvazione regionale, relativi al Piano di Zona Rimessa Nuova, adottati con DCC 59/2011:
 - Tav. 1 – Inquadramento generale;
 - Tav. 2 – Zonizzazione;
 - Tav. 3 – Comparti;
 - Tav. 4 – Sagome Edilizie;
 - Tav. 5 – Planivolumetrico;
 - Tav. 6 – Tipologie residenziali;
 - Tav. 7 – Rete acque bianche-acque nere;
 - Tav. 8 – Rete Illuminazione-idrica;
 - Tav. 9 – Viabilità;
 - Tav. 10 – Render;
 - Tav. 11 – Relazione Tecnica e Fabbisogno Abitativo;
 - Tav. 12 – Norme Tecniche Attuazione;
 - Tav. 13 – Schema di Convenzione;
 - Tav. 14 – Stima sommaria di spesa;
 - Tav. 15 – Relazione geologica – vegetazionale;
 - Tav. 16 – Relazione Paesaggistica;
 - Tav. 17 – Analisi del territorio LR 1/86 e LR 59/95 (Attestazione usi civici).
- Documenti relativi alla fase di pubblicazione della DCC 83/2010:
 - Manifesto affisso;
 - Avviso di deposito all’Albo Pretorio per 20 gg a partire dal 06/11/2010;
 - Attestazione di avvenuta pubblicazione all’Albo Pretorio;
 - Avviso di deposito – Osservazioni pervenute;
 - Osservazione - Emendamento presentata da Gruppo Consiliare PD (prot. Comune di Ladispoli n. 38257 del 17/11/2010);
- Pareri e attestazioni:
 - Determinazione di esclusione dalla VAS ex art.12 del DLgs 152/06, DD n.A03341 del 24/04/2013.
 - Parere geomorfologico, favorevole con prescrizioni, espresso in data 27/12/2010 al prot.n.111905/08/06 fascicolo 8026/A13, dalla Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo ai sensi dell’art. 89 del DPR n.380/01 (ex art.13 della Legge n. 64/1974).
 - Attestazione comunale ex LR 1/87 relativa alla inesistenza di usi civici del 12/09/2013.
 - Parere, favorevole con prescrizioni, della competente Soprintendenza archeologica dell’Etruria Meridionale del MiBAC n.10934 del 24/10/2011 relativamente alla previsione di un provvedimento di vincolo e della presenza di una antica viabilità del VI sec., come indicato nella Tav.C del PTPR adottato.

CONSIDERATO

Il Piano di Zona *Rimessa Nuova* è stato adottato ai sensi della Legge 167/62 con DCC n.83 del 12/10/2010, nell’ambito del più ampio PEEP previsto per soddisfare in quinquennio 2010/2015, che considerava anche la località *Olmetto*.

Nel periodo di pubblicazione è pervenuta una sola osservazione (emendamento consiliare) in merito alla quale il Comune ha espresso le proprie controdeduzioni con DCC n.59 del 18/11/2011, provvedendo anche al recepimento delle prescrizioni della Soprintendenza archeologica previo adeguamento degli elaborati grafici.



Le prescrizioni della Soprintendenza Archeologica, a tutela del patrimonio culturale, ricadono sulle aree facenti parte del Piano di Zona in località *Rimessa Nuova*, sulle quale pendeva la previsione di un provvedimento di vincolo.

Gli elaborati grafici adottati con la delibera di controdeduzioni alle osservazioni, DCC 59/2011, rispetto a quelli originariamente adottati con DCC 83/2010 introducono una modesta modifica planovolumetrica del PdZ *Rimessa Nuova* che, a parità di potenzialità edificatoria in volume e superficie, consente il rispetto delle valenze archeologiche in prossimità di Via Rimessa Nuova, contraendo l'area fondiaria a favore delle aree libere da edificazione, da destinare al verde e ai parcheggi.

Tali elaborati pertanto costituiscono in sintesi il corretto oggetto della approvazione regionale.

L'osservazione vera e propria (emendamento consiliare) riguarda il Piano di Zona in località *Olmetto*, e comunque attiene aspetti non urbanistici e pertanto non è oggetto delle presenti valutazioni.

Considerazioni urbanistiche.

Il vigente PRG di Ladispoli è stato approvato con DGR n.2453 del 06/06/1989 e classifica le aree interessate del Piano di Zona Rimessa Nuova in Zona agricola F sottozona F1.

Il Comune di Ladispoli ha inoltre adottato la variante generale al vigente PRG con DCC n.16 del 05/03/2010, che classifica le stesse aree in Zona B1 per il completamento.

Il PdZ *Rimessa Nuova* si configura come strumento attuativo in variante al PRG vigente, conforme alle previsioni adottate nella variante generale al PRG di cui pertanto costituisce anticipazione ai sensi dell'art.3 della Legge 167/62, e la sua adozione costituisce ai sensi dell'art.11 della Legge 865/71 e del DPR 327/01, dichiarazione di pubblica utilità.

L'area di proprietà privata, che sarà acquisita per cessione bonaria e gratuita da parte delle cooperative già aderenti a separati e precedenti inviti pubblici per la redazione del PEEP, ha una **superficie territoriale di circa 45.895 mq**, è localizzata presso il confine comunale a nord est, in prossimità dell'autostrada Roma Civitavecchia, con accesso dalla viabilità comunale esistente, Via Rimessa Nuova che confluisce sulla Via Aurelia.

Il PdZ *Rimessa Nuova* prevede la realizzazione di una **volumetria totale pari a 56.434,22 mc**, di cui 50.918,22 mc destinati a residenziale e 5.516 mc destinati ad extra residenziale, per un insediamento di **711 nuovi abitanti**.

Per soddisfare il fabbisogno derivante dalla presenza dei nuovi abitanti insediabili e delle attività extra residenziali previste (religiose, commerciali, direzionali e ricettive), vengono reperite aree da destinare a **servizi pubblici**, nella misura complessiva di **17.515 mq**, in conformità agli standard previsti dal DM 1444/68 sia per quantità sia per destinazione specifica.

Sono fatte salve le indicazioni e le prescrizioni che le strutture competenti hanno rilasciato in fase di valutazione del PEEP secondo i pareri citati ed elencati in premessa, nonché ogni altro obbligo derivante dai pareri e autorizzazioni da acquisire in fase esecutiva.

Inoltre, considerato che al fine del completamento dei pareri obbligatori si rende necessario prescrivere che prima dell'attuazione del Piano di Zona *Rimessa Nuova*, venga acquisito il parere igienico sanitario ai sensi dell'art.20.f della Legge 833/78, avendo cura, in particolare, di assicurare, ovvero di fornire idonee garanzie di adeguamento, i collegamenti alla rete idrica potabile e alla rete fognante, prima del rilascio dei titoli abilitativi.

Infine si richiama la prevalenza che il regolamento edilizio tipo recepito dalla Regione Lazio con DGR 243/17 esplica nei confronti dei parametri edilizi attraverso le definizioni uniformi (All.A alla DGR) tenendo presente che comunque la consistenza edilizia, stabilita nella previsione attuativa secondo la progettazione adottata, è da considerare invariabile.

Considerato quanto sopra e valutati i contenuti progettuali ai quali si rinvia per gli aspetti descrittivi di dettaglio e gli aspetti prescritti si ritiene che il Piano di Zona *Rimessa Nuova* sia stato redatto in conformità al combinato disposto delle normative nazionali e regionali in materia, Legge 1150/42, Legge 167/62, DM 1444/68, LR 1/86, LR 36/87, DPR 380/01, DLgs 152/06.



Considerazioni paesaggistiche.

Nel vigente PTP ambito 2 Litorale Nord, approvato ai sensi della LR 24/98 con DGR 4472/99, le aree risultano classificate, come zone A9 e B2, ma non dichiarate di notevole interesse pubblico dall'amministrazione competente ai sensi della legge 1497/1939 e quindi non vincolate paesaggisticamente.

Pertanto, preso atto della inesistenza degli usi civici, come da analisi del territorio approvata contestualmente alla adozione del PEEP, si rileva che l'ambito interessato non risulta vincolato e sottoposto alla tutela dei beni paesaggistici ai sensi della Parte terza del DLgs 42/04, per l'assenza di beni sia dichiarativi che ricognitivi.

Il PTPR adottato con DGR 556/07 e DGR 1025/07 conferma, ai sensi e con gli effetti del disposto dell'art.7 c.7 delle NTA, che le aree non risultano sottoposte a vincoli paesaggistici ai sensi del DLgs 42/04 e non introduce sulle stesse vincoli tipizzati prescrittivi.

Nel PTP ambito 2 Litorale Nord la citata classifica A9 (riportata nella Tav.E3.7) corrisponde ad aree di interesse archeologico ex Legge 1089/39 (riportate nella tav E1.7) e quindi a bene culturale tutelato ai sensi della Parte seconda del DLgs 42/04.

La tutela dei beni culturali afferisce le competenze del MiBACT, secondo le indicazioni e le prescrizioni che la Soprintendenza archeologica per l'Etruria meridionale ha espresso nel parere favorevole condizionato citato e descritto in premessa, n.10934 del 24/10/2011, il quale menziona la previsione di un provvedimento di vincolo e della presunta esistenza nell'area di una antica viabilità del VI secolo.

Considerato quanto sopra si ritiene che il Piano di Zona *Rimessa Nuova* sia stato redatto in conformità al combinato disposto delle normative nazionali regionali in materia paesaggistica, Legge 1150/42 art.16, DLgs 42/04 e LR 24/98.

CONCLUSIONI

si ritiene di poter esprimere il parere favorevole di competenza, ai sensi e con gli effetti dell'art.3 della Legge 167/62 e dell'art.4 della LR 36/87, in merito al Piano di Zona in variante al PRG in località *Rimessa Nuova* facente parte del PEEP degli ambiti *Rimessa Nuova* e *Olmetto*, adottato con DCC n.83 del 12/10/2010, con le modifiche adottate con DCC n.59 del 18/11/2011, conformemente agli elaborati allegati a quest'ultima, nel rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri citati in premessa, nonché nelle considerazioni urbanistiche in particolare relativamente agli aspetti igienico sanitari.

Si ritiene opportuno precisare che il presente parere supera e sostituisce per il Piano di Zona *Rimessa Nuova* il parere regionale già espresso sul PEEP *Rimessa Nuova e Olmetto*, n.23744 del 16/01/2015.

Il Funzionario
f.to (ing. Leandro Cigarini)

Il Dirigente
f.to (arch. Gianni Gian Francesco)

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

PARERE

il Piano di Zona in variante al PRG in località *Rimessa Nuova*, adottato dal Comune di Ladispoli nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) con DCC n.83 del 12/10/2010 e DCC n.59 del 18/11/2011, è ammissibile ai sensi e con gli effetti dell'art.3 della Legge 167/62, e pertanto meritevole di approvazione con la procedura dell'art.4 della LR 36/87, con le prescrizioni riportate nelle conclusioni.

Il Funzionario
f.to (ing. Leandro Cigarini)

Il Dirigente
f.to (arch. Gianni Gian Francesco)

Il Direttore Regionale
f.to (arch. Manuela Manetti)