

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 29 marzo 2022, n. 151

Comune di Ladispoli (Rm). Variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi della L.R. 36/1987 art. 4 co. 5, per l'individuazione di nuove aree da destinare a strutture ricettive all'aria aperta. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 18.06.2018. Approvazione con modifiche e prescrizioni.

OGGETTO: Comune di Ladispoli (Rm).
Variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi della L.R. 36/1987 art. 4 co. 5, per l'individuazione di nuove aree da destinare a strutture ricettive all'aria aperta.
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 18.06.2018.
Approvazione con modifiche e prescrizioni.

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;

VISTO l'art. 5 della L. n. 765 del 06.08.1967;

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

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

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

VISTA la legge regionale 6 agosto 2007 n.13 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 13 agosto 2011 n.14 e successive modificazioni;

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

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

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

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

PREMESSO che il Comune di Ladispoli (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. 41 del 18.06.2018 con la quale il comune di Ladispoli ha adottato la Variante in oggetto;

VISTA la Deliberazione consiliare n. 51 del 22.10.2018 con la quale il Comune di Ladispoli ha controdedotto a n. 7 osservazioni presentate a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge;

VISTA la nota datata 05.03.2019 con la quale il responsabile del Settore II dell'Area III – Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Catasto del Comune di Ladispoli ha certificato che *“il territorio del Comune di Ladispoli non è gravato da Usi Civici”*;

VISTA la determinazione n. G13945 del 15.10.2019 con la quale il Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, 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*, con le prescrizioni, di seguito riportate, *dalla procedura di assoggettabilità a VAS per la Variante urbanistica al vigente P.R.G. per le strutture ricettive all'aria aperta, adeguamento alla variante generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 16 del 18.03.2010, nel Comune di Ladispoli:*

1. Preliminarmente all'approvazione del Piano in oggetto, l'Autorità Procedente dovrà verificare la legittimità di tutte le opere esistenti all'interno del perimetro dell'area in esame e, comunque, il Piano dovrà rispettare tutte le prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti urbanistici evidenziate dai Soggetti Competenti in materia Ambientale;

2. Siano accertati eventuali gravami da uso civico previa analisi e attestazione di insussistenza come previsto nella LR 1/1986;

3. In merito alla risorsa idrica, sia verificata la disponibilità della stessa presso il gestore del Servizio Idrico Integrato al fine di garantire preventivamente la disponibilità e sostenibilità della stessa, nonché l'efficienza dei sistemi di smaltimento e depurazione;

4. Il Piano dovrà evitare qualsiasi trasformazione per la fascia costiera eventualmente interessata dalla “Connessione primaria” delle Rete Ecologica Provinciale;

5. In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 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. L'attuazione delle azioni previste dal Piano in oggetto, dovrà essere effettuata nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano di risanamento della qualità dell'aria, del Piano della tutela delle acque regionale e del Piano comunale della zonizzazione acustica, nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), adottando le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico ed individuando opportune misure di mitigazione in fase di cantiere al fine di ridurre gli impatti derivante da emissioni polverose diffuse;

7. 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).

8. 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 elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003.

9. Si dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio (approvato dalla GR il 18/01/2012, pubblicato sul SO n. 15 al BUR Lazio n. 10 del 14/3/2012).

10. L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi.

11. Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità.

12. Siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti e/o acquisiti che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

VISTA la nota prot. 21528 del 25.05.2020 con la quale il Comune di Ladispoli ha fornito relazione circa la rispondenza della Variante in argomento alle prescrizioni di cui alla sopra citata determinazione regionale n. G13945 del 15.10.2019;

VISTA la determinazione n. G00261 del 15.01.2020 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa Del Suolo ha espresso “*parere favorevole, ai sensi dell’art. 89 del DPR n°380/01 e D.G.R.L. 2649/1999, sulla Variante urbanistica al PRG per l’individuazione di nuove aree da destinare a strutture ricettive all’aria aperta, a condizione che siano rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nella relazione geologica, del dott. R. Agnolet, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato:*

1) *Nella carta di Idoneità territoriale il territorio interessato dagli interventi è da considerare idoneo con il rispetto delle seguenti prescrizioni: - Sia tenuta particolare attenzione alla bassa soggiacenza della falda acquifera superficiale, a rischio di inquinamento prescrivendo che le opere di fondazione siano attestate ad almeno 1,5 metri dal massimo livello di escursione della falda; - In fase di progettazione siano realizzati gli accorgimenti necessari (canali, cunette...) al fine di drenare le acque meteoriche ed evitare processi di ristagno d’acqua nei terreni; Siano evitati fenomeni di erosione, scolo improprio e ristagno;*

2) *Nell’Area a pericolo di inondazione C, della perimetrazione P.A.I., sia rispettata la disciplina delle aree a pericolo d’inondazione lieve (art 26 delle N.D.A.) e gli interventi edilizi siano realizzati con tipologie finalizzate alla riduzione delle vulnerabilità e sia evitata la realizzazione di locali interrati;*

3) *Nella fascia C non è consentito l’uso abitativo degli scantinati e dei vani interrati o seminterrati nonché lo stoccaggio, negli stessi di materiali o sostanze pericolose e/o inquinanti eccedenti le minime quantità per il fabbisogno domestico giornaliero;*

4) *In fase esecutiva siano eseguite perforazioni a carotaggio continuo con prelievo di campioni ed analisi di laboratorio;*

5) *Le acque reflue dei servizi igienici/domestici dovranno essere convogliate in impianti di depurazione;*

6) *Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica, ossia devono essere messe in campo tutte le azioni necessarie a mantenere i colmi di piena inalterati prima e dopo la trasformazione delle aree, sulla base di uno specifico studio idraulico, prevedendo volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi, o altre soluzioni, che compensino l’accelerazione dei deflussi e la riduzione dell’infiltrazione;*

7) *Siano osservate le indicazioni e le misure di mitigazione, previste nelle analisi degli impatti e nelle conclusioni (punti 7 e 8), riportate nell’ Indagine vegetazionale con le integrazioni a firma e timbro del Dr. Agr. Paolo Petruzzi;*

8) *Siano adottate misure mitigative e compensative mirate alla conservazione del sistema dunale tramite bonifica delle specie vegetali alloctone infestanti e preservazione e piantumazione della vegetazione dunale autoctona; tali interventi dovranno essere sottoposti a controllo e verifica sia pubblica che privata;*

9) *sia ripristinata, lungo tutto il lato costiero dell’area indagata, a partire dalle aree individuate nella tavola di localizzazione del sistema dunale, la vegetazione psammofila/alofila a protezione dall’erosione marina;*

- 10) Sia creata, lungo la zona confinante con Via Roma una fascia di vegetazione autoctona possibilmente diversificata in termini spaziali e di composizione floristica, per i molteplici effetti ambientali, consistenti in particolare nella riduzione del consumo di suolo;
- 11) La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto della vegetazione arborea e arbustiva eventualmente presente;
- 12) Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i nulla osta, previsti dalle norme vigenti, per l'eventuale eliminazione di aree boscate o ad esse assimilabili e dei singoli esemplari arborei;
- 13) Siano preservati, per quanto possibile, i nuclei arborei, gli alberi isolati e/o a filare autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi. Sia garantita, in fase di cantiere, con tecniche idonee l'integrità dell'apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto) degli esemplari arborei;
- 14) Sia salvaguardata, per quanto possibile, la vegetazione ripariale lungo i fossi intervenendo nel tempo, con puntuali interventi di manutenzione e controllo della vegetazione. Sia valutata la possibilità di riqualificare gli argini con una fascia anche discontinua di vegetazione arborea/arbustiva ripariale;
- 15) Siano verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità degli alberi e sia valutata, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità di espiantare con tecniche idonee e riutilizzare gli esemplari per la sistemazione del verde;
- 16) In fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumularlo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;
- 17) In fase attuativa sia redatto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, individui gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie.”;

VISTA la nota n. 117716/2020 di cui al n. prot. 25986 del 01.06.2020 con la quale la ASL Roma 4 ha espresso “*parere igienico sanitario favorevole*”;

VISTA la nota n. prot. 1037949 del 14.12.2021 con la quale la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città metropolitana ha espresso “*ai fini paesaggistici, ai sensi dell’art. 16 della Legge 1150/1942, parere favorevole alla variante proposta dal Comune di Ladispoli adottata con D.C.C. 41 del 18.06.2018 con l’accoglimento delle osservazioni di cui alla D.C.C. n.51 del 22/10/2018, con modifiche da introdursi d’ufficio alle NTA*”, ritenendola conforme alla disciplina di uso, tutela e valorizzazione paesaggistica di cui al P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 con le seguenti prescrizioni:

1. *Gli interventi previsti nell’area perimetrata all’interno della fascia costiera di 300 m sono limitati dalla prevalente disciplina di tutela paesaggistica in particolare dalla tutela della fascia costiera come specificato nell’art. 34 co. 5 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021;*
2. *La realizzazione delle nuove costruzioni sarà sottoposta al parere della competente Soprintendenza archeologica in fase di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art 146 del Dlgs 42/2004 che deve essere richiesta per il progetto unitario delle singole strutture ricettive all’aperto ricadenti nell’ambito vincolato;*
3. *La relazione paesaggistica redatta per l’ottenimento dell’autorizzazione sul progetto unitario dovrà fornire gli elementi di valutazione con il contesto paesaggistico e documentare interventi di valorizzazione e recupero paesaggistico da realizzare contestualmente agli interventi;*

La formazione di questo parere è stato oggetto del “concerto” con il MIC, come previsto dall’art. 55 co. 4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021, con la trasmissione della proposta avvenuta con nota n. 701106 del 07.09.2021, inoltrata alla competente Soprintendenza per l’Etruria Meridionale con pec in data 09.09.2021.

Il MIC non ha espresso considerazioni in merito.

Pertanto il concerto si intende acquisito per il decorso dei termini previsti dal combinato disposto dell’art. 55 co. 4 delle NTA del PTPR e dell’art. 17 bis co. 2 della Legge 241/1990”;

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

VISTA la relazione prot. n. 108761 del 03.02.2022, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale la predetta Area Urbanistica, Copianificazione ha espresso, ai sensi dell’art. 4 co. 5 della L.R. 36/1987, “*parere favorevole alla variante proposta dal Comune di Ladispoli e adottata con DCC n. 41 del 18.06.2018 con le modifiche derivanti dall’accoglimento delle osservazioni di cui alla DCC n. 51 del 22.10.2018 e con le modifiche alle NTA riportate nel considerato da introdursi d’ufficio*”;

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 108761 del 03.02.2022 dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi della L.R. 36/1987 art. 4 co. 5, per l’individuazione di nuove aree da destinare a strutture ricettive all’aria aperta, adottata dal Comune di Ladispoli con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 18.06.2018 per i motivi e con le modifiche contenuti nel parere dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica reso con relazione prot. n. 108761 del 03.02.2022, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nella relazione istruttoria prot. 108761 del 03.02.2022;

La Variante si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:

Tav. 0 Relazione illustrativa

Tav. 1 Stralcio carta tecnica regionale Foglio n° 373012

Tav. 2 Stralcio catastale Foglio n° 68

Tav. 3 Stralcio P.R.G. vigente (Approvato con D.G.R. n. 2453 del 06.06.1978)

Tav. 4 Stralcio variante al P.R.G. (Adottata con D.C.C. n. 16 del 05.03.2010)

Tav. 5 Strumenti urbanistici sovraordinati – Stralci P.T.P. (ambito n. 2) e P.T.P.R. (tav. A e tav. B)

Tav. 6 Stralcio P.A.I. (Approvato DCR n. 17/2012)

Stralcio Siti Natura 2000 (ZPS Torre Flavia)

Tav.7 Stato di fatto con individuazione delle strutture campeggistiche esistenti (fonte Websit Sistema Informativo Geografico Città Metropolitana di Roma Capitale)

Tav. 8 Zonizzazione di variante su C.T.R.

Tav. 9 Zonizzazione di variante su base catastale

Tav. 10 Norme Tecniche di attuazione.

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

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

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.Int.0108761.03-02-2022



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

AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

Direzione regionale per le politiche abitative e la
pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.
Ufficio di staff del Direttore.

Oggetto: Comune di Ladispoli (CMRC)
DCC n.41 del 18/06/2018 ai sensi della LR 36/1987 art.4 co.5.
“Variante urbanistica al vigente PRG per individuazione nuove aree da destinare a
strutture ricettive all’aria aperta, LR 13/2007 e LR 14/2011 - adeguamento della
variante generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n.16 del 18/03/2010 - individuazione
ex art. 4 comma 5 LR 36/87”.

Parere del “settore tecnico della pianificazione comunale” ai sensi dell’art.4 della LR
n.36/1987.

Si invia per il prosieguo dell’iter approvativo ai sensi dell’art.4 della LR 36/1987, il parere
del settore tecnico precisando che la relativa documentazione progettuale è quella desumibile dal
collegamento da Voi condiviso con nota n.956400 del 09/11/2020 come da elenco riportato nello
stesso parere.

Il Funzionario



Il Dirigente dell’Area





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

AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

Oggetto: Comune di Ladispoli (CMRC)

DCC n.41 del 18/06/2018 ai sensi della LR 36/1987 art.4 co.5.

“Variante urbanistica al vigente PRG per individuazione nuove aree da destinare a strutture ricettive all’aria aperta, LR 13/2007 e LR 14/2011 - adeguamento della variante generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n.16 del 18/03/2010 - individuazione ex art. 4 comma 5 LR 36/87”.

Parere del “settore tecnico della pianificazione comunale” ai sensi dell’art.4 della LR n.36/1987.

Relazione istruttoria e parere

Visti:

- la Legge n. 1150 del 17/08/1942;
- il DLgs n. 42 del 22/01/2004;
- la LR n. 24 del 06/07/1998;
- la LR n. 36 del 02/07/1987;
- la LR n. 13 del 13/07/2007 e la LR n. 14 del 06/08/2011;
- la richiesta presentata dal Comune di Ladispoli acquisita con prot.n. 948610 del 05/11/2020, per l’approvazione regionale con la procedura dell’art.4 della LR 36/1987 del PPE in variante al PRG adottato con DCC n. 41/2018 relativo alla individuazione delle nuove strutture all’aria aperta;
- la nota n. 956400 del 09/11/2020 con la quale l’Ufficio di Staff tecnico amministrativo invia alla scrivente Area la documentazione inoltrata dal Comune per l’approvazione dello strumento attuativo in variante al PRG in oggetto;

i documenti amministrativi allegati alla richiesta:

- DCC n. 41 del 03/08/2016 di adozione;
- Avviso e certificato di pubblicazione e deposito alla libera visione;
- Registro osservazioni;
- Sette osservazioni delle quali una fuori temine;
- DCC n.51 del 22/10/2018 di esame e controdeduzione alle osservazioni;

le tavole adottate con DCC 41/2018

- Tav. 0 - Relazione Illustrativa;
- Tav. 1 - Stralcio carta tecnica regionale foglio 373012;
- Tav. 2 - Stralcio catastale foglio 68;
- Tav. 3 - Stralcio P.R.G. Vigente (approvato con D.G.R. N2053 del 06/06/1978);
- Tav. 4 - Stralcio Variante al P.R.G. (adottato con D.C.C. n.16 del 05/03/2010);
- Tav. 5 - Strumenti urbanistici sovraordinati – Stralci P.T.P. (ambito n.2) e P.T.P.R. (Tav. A e Tav.B);



- Tav. 6 - Stralcio P.A.I. (approvato DCR n.17/2012) Stralcio Siti Natura 2000 (ZPS Torre Flavia);
- Tav. 7 - Stato di fatto con individuazione delle strutture campeggistiche esistenti (fonte website sistema informativo geografico Città Metropolitana di Roma Capitale);
- Tav. 8 - Zonizzazione di Variante su C.T.R.;
- Tav. 9 - Zonizzazione di variante si base catastale;
- Tav. 10 - Norme tecniche di attuazione;

la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del DLgs 152/2006 (AMM 11);

- determinazione di esclusione dell'autorità regionale competente DD G13945 del 15/10/2019;
- relazione di rispondenza alle prescrizioni di cui alla DD G13945 del 15/10/2019;

la verifica della insussistenza di gravami d'uso civico (AMM 12):

- attestazione comunale ai sensi della LR 1/1986 di inesistenza di usi civici sull'intero territorio comunale;

i pareri ottenuti:

- parere favorevole paesaggistico reso ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942 previo concerto ai sensi dell'art.55 co.4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021 dell'Area urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata di Roma capitale e città metropolitana della Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, **n. 1037949 del 14/12/2021**.
- parere favorevole con prescrizioni in merito agli aspetti geomorfologici e vegetazionali reso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999 dell'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio, **DD G00261 del 15/01/2020**;
- parere favorevole in merito agli aspetti igienico sanitari, reso ai sensi dell'art.20 f) della legge 833/1978 dalla ASL Roma 4, **n. 25986 del 01/06/2020**.

PREMESSO

Procedura adottata.

Il Comune di Ladispoli ha inteso individuare le aree da destinare alle nuove attività ricettive all'aria aperta definite "campeggi" ai sensi della LR 13/2007, della LR 14/2011 e del regolamento regionale n. 18/2008, con la procedura indicata all'art.4 co.5 della LR 36/1987.

Previsione dei PRG e stato di attuazione.

Il vigente PRG approvato con DGR 2453 del 06/06/1978 classifica in modo omogeneo l'ambito in zona H "verde pubblico e privato" sottozona HI "verde pubblico".

Il medesimo ambito è classificato nella variante generale adottata con DCC 16 del 18/03/2010, in zona I "aree turistico ricettivo per la ristorazione e il tempo libero", sottozona I3 "attrezzature portuali e turistico ricettive", classificazione che ha esaurito il proprio valore di salvaguardia per decorrenza dei termini di cui all'art.10 della Legge 1150/1942 (art.13 DPR 380/2001).



La previsione del vigente PRG e la sua destinazione pubblica non risulta attuata nei termini di validità del vincolo preordinato all'esproprio che ha perduto la propria efficacia per l'inutile decorso del termine quinquennale di validità stabilito originariamente dall'art.2 della legge 1187/1968 oggi stabilito dall'art.9 del DPR 327/2001 e le aree sono nella disponibilità dei privati proprietari.

Le aree oggetto della variante risultano solo parzialmente compromesse e in parte su di esse risultano operanti attività ricettive all'aria aperta la cui legittimità è oggetto di verifica dell'Amministrazione comunale ma che di fatto hanno già conferito all'area la vocazione per fini turistici

Rispetto alle preesistenze edilizie la adozione di variante non ha alcun effetto legittimante e risultano fatte salve le procedure amministrative e penali eventualmente pendenti che sono prevalenti sui contenuti della variante in esame.

CONSIDERATO

Localizzazione e dati generali della variante.

L'ambito individuato dalla presente variante è il tratto costiero che si estende per circa 800 metri localizzato nel settore settentrionale dai margini del centro urbano consolidato fino alle strutture esistenti già oggetto a nord della perimetrazione avvenuta con il procedimento stabilito dall'art. 3 della LR 14/2011.

L'area ha una superficie territoriale di circa 224.000 mq (22,4 ettari), con accesso su Via Roma, raggiungibile transitando la esistente viabilità di collegamento alla Via Aurelia, Via Fontana Morella e Via Pizzo del Prete.

La proposta di eliminazione di parte delle aree verdi di iniziativa pubblica previste nel PRG che costituiscono soddisfacimento del fabbisogno standard ai sensi del DM 1444/1968 viene compensata con la corrispondente dotazione di aree ricettive di iniziativa privata che la variante propone come destinazioni classificate comunque in Zona F per le attrezzature di interesse generale.

Aspetti urbanistici.

La proposta di variante al PRG in esame si affianca alla ricognizione di cui alla DCC 8/2012 delle strutture campeggistiche operanti nel territorio del Comune di Ladispoli, che ha consentito il riconoscimento della situazione di fatto, e delle attività ricettive alla data del 02/07/1974 data di entrata in vigore della LR 30/74.

La scelta dell'ambito e la proposta di variante urbanistica tendono al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione del paesaggio, di aree già in parte compromesse ancorché non dotate di adeguata classificazione urbanistica, parzialmente già utilizzate per attività campeggistiche.

Il vigente PRG approvato con DGR n. 2453 del 06/06/1978 classifica l'ambito in zona H "verde pubblico e privato" sottozona HI "verde pubblico", in cui veniva disposta per iniziativa pubblica la realizzazione di parchi urbani e locali, anche con impianti sportivi, con indice territoriale It pari a 0,02 mc/mq (per una potenzialità di 4.400 mc circa).

Sulla previsione vigente sono venuti meno i termini temporali di efficacia del vincolo preordinato all'esproprio secondo i principi rinvenibili nel DPR 327/2001.

La variante in questione propone la riclassificazione delle previsioni di zona del PRG vigente (DGR 2453/1978) in sottozona G5 Aree per strutture ricettive all'aria aperta.



La variante generale al PRG, adottata con DCC 16 del 18/03/2010, classifica l'ambito in zona I "aree turistico ricettivo per la ristorazione e il tempo libero", sottozona I3 "attrezzature portuali e turistico ricettive".

Si rileva che le norme di salvaguardia della Variante generale adottata non risultano efficaci per la decorrenza dei termini previsti nella Legge 1150/1942 e nel DPR 380/2001.

Ad esito positivo del presente procedimento, anche le previsioni della Variante generale adottata (DCC 16/2010) dovranno tuttavia essere aggiornate in coerenza con la variante in questione in specifica sottozona della Zona I per strutture ricettive all'aria aperta.

La Zona G del PRG vigente, e la Zona I della variante generale adottata, corrispondono a zona omogenea F ai sensi del DM 1444/68.

Sono escluse dalla variante urbanistica le aree demaniali, le quali, essendo regolamentate nel Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA), in corso di approvazione, risultano sottoposte ad una distinta regolamentazione.

Il mantenimento di strutture preesistenti legittime o legittimate e fatte salve dalla legge, è assoggettato a vincolo di accessorietà all'attività principale con divieto di frazionabilità come disposto nel c.6 dell'art.25bis della LR 13/2007. Sulle legittime preesistenze sono ammessi interventi di mantenimento ovvero interventi di rifunzionalizzazione in coerenza con la nuova destinazione urbanistica.

L'attuazione degli interventi previsti nella variante urbanistica in questione potrà avvenire inizialmente in attuazione diretta con un progetto unitario da redigere per ogni singola struttura ricettiva, e successivamente con le procedure edilizie previste per le attività ricettive all'aria aperta stabilite nella LR 13/2007 modificata con LR 14/2011 e RR 18/2008 e loro successivi aggiornamenti, che distingue per le attività in esercizio tra interventi da sottoporre a segnalazione certificata e interventi che necessitano di permesso di costruire, come confermato dall'art.6 co.5 della LR 7/2017.

NTA adottate.

La pianificazione delle aree da destinare alle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla presente Variante al PRG costituisce il naturale completamento delle attività di adeguamento della pianificazione comunale vigente a quanto indicato dalla L.R. 14/2011. In relazione a tale legge il comune ha già provveduto ad introdurre nel proprio PRG le strutture ricettive all'aria aperta esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 30/1974, classificandole come zone G5 e normandole con specifica disciplina. La variante in trattazione segue pertanto tale classificazione, operando però alcune modifiche alla disciplina normativa attraverso l'introduzione di alcuni commi che riguardano più specificatamente le strutture di nuovo impianto.

Il testo della norma della sottozona G5 risulta pertanto modificato, con l'introduzione dei commi n. 8,9,10,11 e 12:

Sottozona G5 - Aree per Strutture Ricettive all'aria aperta

1. Sono incluse in questa sottozona le aree destinate alla realizzazione di Strutture Ricettive all'aria aperta come definite dall'art. 23 comma 4 della LR n. 13/2007 e s.m.i. e disciplinate dal Regolamento regionale n. 18/08 e s.m.i.

2. In tale zona la modalità di attuazione è l'intervento urbanistico diretto così come previsto all'art. 2 delle presenti NTA.



3. La realizzazione delle nuove strutture e la modifica, ristrutturazione o riqualificazione di quelle esistenti è soggetta ai titoli edilizi previsti dall'art.6 del Regolamento n. 18/08 e s.m.i.

4. Per dette zone si applicano i seguenti parametri urbanistici e indici così come previsto dal Regolamento Regionale n. 18/08 e s.m.i.:

- Capacità ricettiva non superiore a 70 equipaggi e un numero di ospiti non superiore a 250 per ettaro;
- Piazzola minima con una superficie minima non inferiore a 40 metri quadrati;
- Indice di edificabilità fondiario non superiore a 0.20 mq/mq;
- Altezza massima degli edifici di metri 3 per le strutture destinate al soggiorno e di 5 metri per le strutture destinate a servizio.

Per tutti gli altri parametri e la dotazione di servizi si applicano le prescrizioni di cui al Regolamento Regionale n. 18/08 e s.m.i. e ai relativi allegati.

5. Gli usi ammessi sono quelli previsti all'art. 23 della L.R. 13/07 e s.m.i. e dal Regolamento Regionale n. 18/08 e s.m.i.

6. Gli edifici esistenti realizzati legittimamente o oggetto di Concessione in Sanatoria potranno essere mantenuti nella attuale situazione e destinazione e la loro superficie e volumetria dovranno essere detratte da quella realizzabile in caso di loro mantenimento. In caso di demolizione e ricostruzione gli stessi dovranno essere previsti nel rispetto degli indici e delle distanze previste dalle presenti norme.

7. Le attività all'aperto già esistenti, di cui alla ricognizione della DCC 8/2012, classificate come sottozona per "Aree per Strutture Ricettive all'aria aperta", sono singolarmente sottoposte al rinnovo della autorizzazione all'esercizio ai sensi dell'art. 13 del R.R. 18/08, in base ad un progetto di adeguamento ai dettami delle presenti norme.

8. Gli edifici esistenti, legittimamente edificati oppure oggetto di Concessione in Sanatoria, che risultano in contrasto con la destinazione di zona per strutture ricettive all'aria aperta, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti Norme; sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché le opere di ristrutturazione edilizia che non comportino aumenti di volumetria e di superficie utile e che non modifichino le destinazioni d'uso assentite. Gli edifici esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito. Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

9. La cessione gratuita delle aree destinate a pubblica viabilità determina, anche su tali aree, l'applicazione dei parametri urbanistici previsti dal Regolamento Regionale n. 18/08 e s.m.i.

10. Ogni struttura ricettiva, in aggiunta ai posti auto previsti dal R.R. n.18/2008, dovrà prevedere ulteriori spazi per parcheggi aperti all'uso pubblico pari ad una superficie non inferiore al 3,5% dell'area complessiva della struttura. Tali parcheggi realizzati con le stesse caratteristiche delle aree di sosta di cui all'art. 10 del medesimo R.R. n.18/2008, dovranno essere realizzati possibilmente in adiacenza alla viabilità pubblica.

11. Nella zonizzazione delle aree riportata alle tavv.8 e 9 della variante sono indicati i percorsi pedonali di uso pubblico al fine di assicurare a tutti il comodo e diretto accesso al mare, L'area destinata a detti percorsi, della sezione minima di mt 3, concorre al raggiungimento della quota del 3,5% di superficie da destinare all'uso pubblico così come indicato al precedente comma 10.

12. L'attività edilizia all'interno dei perimetri delle strutture ricettive all'aria aperta è consentita nei termini stabiliti dall'art.25 bis della L.R. 13/2007 così come modificata e integrata dalla L.R. 14/2011. I progetti delle strutture ricettive potranno prevedere anche aree tra loro non contigue purché sia assicurata la gestione unitaria del complesso ricettivo secondo quanto stabilito dal 2° comma dell'art. 24 della L.R. 13/2007.



La procedura adottata appare ammissibile dal punto di vista urbanistico nei limiti di quanto disposto dalle modifiche d'ufficio alle NTA riportate nelle conclusioni.

Aspetti paesaggistici.

L'analisi progettuale è stata adottata dall'A.C. con riferimento al regime vincolistico efficace sulle aree interessate dalla variante con la disciplina del previgente PTP e del PTPR adottato in regime di salvaguardia e le verifiche di questa Direzione hanno tenuto conto dell'intervenuta approvazione del PTPR avvenuta con DCR 5/2021 (pubblicato il 10/06/2021 BURL n. 56 – S. n. 2).

Le valutazioni paesaggistiche sono state sottoposte all'attenzione del MIC per il previsto concerto ai sensi dell'art.55 co.4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021 a seguito del quale è stato reso il parere paesaggistico ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942 con nota di questa Direzione n. 1037949 del 14/12/2021.

La procedura adottata è risultata ammissibile dal punto di vista paesaggistico come riportato nel citato parere nei limiti di quanto disposto dalle modifiche d'ufficio alle NTA riportate nelle conclusioni.

Aspetti geologici e vegetazionali.

Sono confermate le prescrizioni del parere reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999 dall'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio, DD G00261 del 15/01/2020, che potrà costituire un allegato alle NTA della variante in questione.

Aspetti ambientali.

Si prende atto della determinazione di esclusione dalla Vas espressa dell'autorità regionale competente con DD G13945 del 15/10/2019 di cui sono fatte salve le prescrizioni e dell'adeguatezza delle previsioni alle stesse, ovvero al rinvio alla fase attuativa, come espresso dal Comune di Ladispoli nella specifica relazione (AMM 12).

Proposta di modifica alle NTA adottate.

In considerazione delle valutazioni urbanistiche sopraesposte e di quelle paesaggistiche già oggetto di parere ex art.16 della Legge 1150/1942, si ritiene opportuno intervenire sulle NTA di variante introducendo alcune precisazioni e limitazioni derivanti da disposizioni legislative senza che questo contrasti con i principi formatori della proposta comunale che di fatto rimane invariata nel suo impianto:

Inserire alla fine del testo delle NTA:

Attuazione delle previsioni urbanistiche della sottozona G5

1. Per quanto indicato al comma 1 si precisa che l'attuazione delle nuove previsioni incluse nell'ambito dell'area perimetrata nella presente variante avviene per intervento diretto esteso alla singola attività ricettiva in base ad un progetto unitario.



2. Per quanto indicato al comma 2 si precisa che gli interventi previsti nell'area perimetrata all'interno della fascia costiera di 300 m e classificata in sottozona G5 sono limitati dalla prevalente disciplina di tutela paesaggistica in particolare dall'art.34 co.5 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021 che limita a 0,2 mc/mq l'indice fondiario.
3. Per quanto indicato al comma 8 si precisa che la eventuale presenza di strutture esistenti legittime e legittimate è fatta salva dalla legge;
il mantenimento di tali strutture è consentito nei limiti della dimostrata legittimità sia in merito alla consistenza che alla destinazione d'uso con divieto di frazionamento, che comunque vige per l'intera area ai sensi dell'art.25bis co.6 LR 13/2007: "Le aree ed i manufatti delle strutture ricettive all'aria aperta di cui all'articolo 23, comma 4 non possono essere oggetto di frazionamento mediante vendita o cessione del diritto di superficie o qualsiasi altra forma di cessione a singoli.";
il loro eventuale adeguamento previa ristrutturazione è consentito per le sole finalità dell'attività ricettiva all'aria aperta nei limiti della massima consistenza edilizia realizzabile.
4. La realizzazione delle nuove costruzioni ricadenti in aree vincolate per l'interesse archeologico sarà sottoposta al parere della competente Soprintendenza archeologica in fase di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del Dlgs 42/2004 che comunque deve essere richiesta per il progetto unitario delle singole strutture ricettive all'aperto ricadenti nell'ambito comunque vincolato.
La relazione paesaggistica redatta per l'ottenimento dell'autorizzazione sul progetto unitario dovrà fornire gli elementi di valutazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico e documentare interventi di valorizzazione e recupero paesaggistico da realizzare contestualmente agli interventi destinati all'attività ricettiva.
5. I progetti delle attività devono prevedere l'abbattimento delle barriere architettoniche come descritto nell'art.13 del RR 18/08.
6. Sono fatte salve le prescrizioni del parere reso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999 dall'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio, DD G00261 del 15/01/2020.

Osservazioni.

Si prende atto della corretta presentazione sette osservazioni, una delle quali fuori termine ma legittimamente controdedotta dal Comune anch'essa ai sensi dell'art.9 della Legge 1150/1942.

Le osservazioni sono elencate nella DCC n.51 del 22/10/2018 di esame e controdeduzione alle osservazioni che sono state analizzate come descritto nella relazione allegata alla deliberazione.

Si ritiene di condividere le controdeduzioni comunali, con le conseguenti modifiche alla previsione adottata, con le motivazioni riportate nella DCC 51/2018

CONCLUSIONI

Si ritiene la variante urbanistica di che trattasi ammissibile sia dal punto di vista paesaggistico ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942 che dal punto di vista urbanistico ai sensi dell'art.4 co.5 della LR 36/1987 con le suddette modifiche alle NTA da introdursi d'ufficio risultando, l'occasione per il recupero del contesto già parzialmente urbanizzato e compromesso e già zonizzato nel vigente PRG per trasformazioni che si sono rilevate inattuare.



Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ritiene di poter esprimere ai sensi dell'art.4 co.5 della LR 36/1987

PARERE FAVOREVOLE

alla variante proposta dal Comune di Ladispoli adottata con DCC n. 41 del 18/06/2018 con le modifiche derivanti dall'accoglimento delle osservazioni di cui alla DCC n. 51 del 22/10/2018 e con le modifiche alle NTA riportate nel considerato da introdursi d'ufficio.

Le osservazioni pervenute e controdedotte dall'amministrazione comunale sono decise in conformità alla DCC n. 51/2018.

Sono fatti salvi gli accertamenti sulle preesistenze edilizie precisando che Il riconoscimento della destinazione d'uso delle aree, con la contestuale attribuzione in variante al P.R.G. di una idonea nuova classificazione urbanistica con specifica disciplina, non costituisce in alcun modo regolarizzazione di opere non indipendentemente legittimate o legittimabili secondo le normative operanti in materia.

Sono escluse dalla variante urbanistica eventuali aree demaniali essendo oggetto di separata regolamentazione secondo i dispositivi di Legge in materia di utilizzo degli arenili marini prevista nel PUA.

Il Funzionario

CIGARINI LEANDRO
2021.12.16 09:52:20
CN=CIGARINI LEANDRO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581
RSA/2048 bits

Il Dirigente dell'Area

GIANFRANCESCO GIANNI
2022.01.13 14:59:13
titolo
CN=GIANFRANCESCO GIANNI
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581

V. Il Direttore Regionale

MANETTI MANUELA
2022.02.02 16:58:41
CN=MANETTI MANUELA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581
RSA/2048 bits