

**OGGETTO: Verifica presenza del numero legale – lettura Ordine del Giorno – Comunicazioni.**

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Consiglieri in aula, per favore...buonasera a tutti, saluto il pubblico presente e gli ascoltatori di Centro Mare Radio. Ordine del Giorno del Consiglio Comunale, “Variante Generale del P.R.G. e adozione”. Prego l’appello al Segretario.

*La Dottoressa Boccato nel ruolo di Segretaria Generale, procede all’appello nominale dei presenti per verificare la regolarità dello svolgimento della seduta del Consiglio Comunale*

**Dott.ssa Boccato:** Paliotta Crescenzo, Ardita Giovanni, Ascitutto Franca, Astolfi Massimo, Battilocchi Roberto, Caredda Maria Antonia, Cervo Sergio, Chiappini Antonio, D’Alessio Nardino, Di Girolamo Francesca, Fioravanti Augusto, Garau Roberto, Gregori Marco, Lauria Giorgio, Leccesi Angelo, Loddo Giuseppe, Moretti Filippo, Penge Stefano, Ruscito Piero, Voccia Antonio, Zonetti Andrea 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15...15 presenti, il numero è legale.

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Il numero è legale e si può iniziare la seduta. Diamo la parola al Sindaco per una Comunicazione.

**Sindaco Paliotta:** Buonasera a tutti voi, grazie Presidente, un saluto a chi ci ascolta in aula e per radio. Io volevo esprimere a nome della città e del Consiglio Comunale, il cordoglio di Ladispoli per la morte di Pietro Antonio Colazzo. Pietro Antonio Colazzo era un nostro concittadino, viveva da dieci anni...era fra i tanti nuovi cittadini di questa città e aveva scelto appunto Ladispoli come sua residenza pure essendo originario delle Puglie. Voi sapete che Colazzo era l’agente italiano addetto all’Ambasciata Italiana a Kabul che è stato ucciso e chi lo ha conosciuto, lo ha conosciuto come persona disponibile, gentile, premurosa, amante della cultura, dell’arte e chi lo ha conosciuto sul lavoro, lo ha conosciuto come una persona che sapeva interpretare il suo ruolo con intelligenza, che sapeva interpretare il suo ruolo di persona che faceva di tutto per avvicinare due Stati, che faceva di tutto per avvicinare le realtà di un paese in guerra. Noi esprimiamo il cordoglio alla famiglia, noi esprimiamo l’onore come città di essere stata la città, anche se per breve tempo, di Pietro Antonio Colazzo, e io invito il Presidente a chiedere al Consiglio Comunale, un minuto di silenzio in onore di Pietro Antonio Colazzo.

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Allora, un minuto di silenzio.

*Sospensione del Consiglio Comunale per un minuto di silenzio*

**OGGETTO: Variante Generale del P.R.G. – Adozione.**

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Passiamo al punto all'Ordine del Giorno come abbiamo detto in precedenza, la "Variante Generale del P.R.G. Adozione"; la parola al Sindaco.

**Sindaco Paliotta:** Grazie Presidente. La discussione di questa sera è il voto che seguirà stasera o domani sera nel Consiglio convocato fino a sabato, deciderà il Consiglio, è un voto estremamente importante; la discussione ugualmente sarà importante. La programmazione di un territorio, l'uso intelligente delle risorse di questo territorio, sono una delle scelte più importanti di un Consiglio Comunale, per esperienza, ma anche facilmente intuibile, io penso che sia il momento più importante per una città perché se il Bilancio di Previsione ad esempio è importante ma per un anno e qualcosa in più, se gli aspetti finanziari, la programmazione di opere pubbliche sono ugualmente importanti ma magari sono atti sui quali poi si può tornare, l'adozione di un Piano Regolatore Generale e la sua approvazione definitiva, sono quelle decisioni, sono una di quelle decisioni che poi incidono per decenni. La nostra città, nel bene e nel male, porta il segno delle scelte urbanistiche fatte, anche delle non scelte perché anche le non scelte urbanistiche, hanno conseguenze sulla città. Molti hanno conosciuto Ladispoli negli anni Sessanta – Settanta e in molti di loro che magari sono stati soltanto di passaggio qui, è rimasto il ricordo di una città dove palazzoni enormi erano a pochi metri dal mare. Senza riaprire adesso una pagina anche abbastanza dolorosa per noi, ma dobbiamo ricordare a tutti quanti noi che quello che accade negli anni Sessanta – Settanta, fino al 1975, fu la conseguenza, inizialmente del fatto che non erano obbligatori gli strumenti di programmazione urbanistica ma poi la conseguenza di non scelta o di scelte sciagurate in alcuni casi che fecero sparire dei giardini per costruire dei palazzi. Nel 1976, fu adottato un nuovo strumento che fu consacrato poi dalla Regione nel 1978 e la Ladispoli che deriva da quel P.R.G. è la nuova Ladispoli, potrà piacere o non piacere ma sicuramente è una Ladispoli dell'edilizia a due – tre piani, anche dell'edilizia intesa dove non ci sono problemi attualmente di parcheggio, dove ci sono i servizi, dove ci sono le aree e la nuova Ladispoli che però certamente è cresciuta intorno a quella Ladispoli degli anni Settanta di cui noi ancora soffriamo, diciamo per delle scelte sbagliate, quindi se trent'anni fa, anzi adesso cominciano ad essere...trentaquattro anni fa abbiamo adottato uno strumento, trentadue anni fa l'abbiamo visto poi realizzarsi; sappiamo che cosa ha significato da quel momento in poi l'aver fatto delle scelte urbanistiche. Ecco, noi siamo in uno di quei momenti che un Consiglio Comunale in una città mediamente ha ogni venti – trent'anni, nel nostro caso ancora più di trent'anni, Roma ad esempio l'ha fatto dopo trent'anni. Quindi io penso che sia ampia la consapevolezza e intanto dei Consiglieri Comunali delle scelte che stanno per fare, dell'ordine pubblico e dell'attesa che si è maturata intorno a queste decisioni. Io per quanto riguarda diciamo, gli aspetti politico – amministrativi, voglio ricordare che in campagna elettorale, lo schema di Piano Regolatore faceva parte integrante del nostro programma amministrativo che ulteriormente noi a luglio del 2009 abbiamo adottato in Giunta con un atto che non ha valenza giuridica ma ha avuto una valenza politica sicuro, abbiamo adottato quello strumento urbanistico per farlo conoscere alla città, una specie di pre – adozione, perché l'adozione vera la fa il Consiglio Comunale, ma questo è stato un atto, una scelta che ha voluto così, aprire un confronto con la città molto presto e si

è potuto, ci si è potuti confrontare già dopo quell'atto di Giunta, abbiamo fatto alcune assemblee nelle varie zone di Ladispoli; oggi con quest'adozione, con questa discussione soprattutto, intanto si approfondiscono i temi, si approfondiscono scelte e poi con l'adozione inizia un ulteriore confronto con la città, perché, voglio ribadirlo anche se per molti è scontato, l'adozione; all'adozione seguirà la pubblicazione e poi inizieranno i 60 giorni, ma saranno anche di più probabilmente, nei quali noi accoglieremo le osservazioni e poi le discuteremo, quindi le scelte che noi stiamo per fare questa sera sono senz'altro importanti, dobbiamo meditarle, sappiamo però che non sono le scelte definitive, perché queste verranno poi dopo un confronto con la città e con tutte le forze imprenditoriali e sociali. Io voglio ringraziare il lavoro che è stato svolto finora, un lavoro che viene da lontano anche perché per problematiche varie, diciamo per molti anni la problematica è stata l'adozione della Variante del Commissario Prefettizio, quella che noi ormai ricordiamo tutti come la 550, l'elaborazione di uno strumento che fosse figlio di questa città, che fosse figlio di questo Consiglio Comunale, è stato rallentato per vari anni, quindi l'incarico i progettisti lo hanno avuto diversi anni fa, l'elaborazione quindi ha seguito vari fasi, dobbiamo dire, dobbiamo ringraziare particolarmente perché hanno avuto *...(omissis)...* per molti anni, in varie...anche attraverso varie Amministrazioni, hanno dovuto adeguare, ripeto, e ringrazio ancora i professionisti che hanno dovuto adeguare gli strumenti a nuove leggi che mano mano venivano fuori quindi è stato un lavoro complesso e quindi voglio ringraziarli soprattutto della pazienza che hanno avuto, oltre che della capacità che hanno messo. È un lavoro che è durato molto, chiaramente ha visto impegnati i vari Assessori, e anche varie Amministrazioni, ha visto impegnati i tecnici comunali e nella ultima fase ha visto impegnata la Commissione Urbanistica e i Consiglieri Comunali, quindi sicuramente un lavoro lungo e impegnativo e io spero di aver i frutti che tutti auspichiamo per questa città. Ladispoli è una città che ha un territorio limitato, ce lo siamo detti tante volte, siamo 5 o 6 volte più piccoli dei Comuni che stanno vicino a noi, come Fiumicino, come Cerveteri, come Tolfa, e quindi sappiamo quanto è prezioso il nostro territorio; sappiamo che le scelte che stiamo per fare, debbono essere migliori possibili perché non c'è una controprova, cioè tra dieci anni o vent'anni non potremo dire "Torniamo indietro e rifacciamo un altro compito", questo è il compito che si farà nei prossimi anni in questa città. Io mi fermo a queste considerazioni generali, vorrei poi che intervenisse l'Assessore all'Urbanistica Autullo che ha seguito gli ultimi, diciamo gli ultimi due anni di intenso lavoro sul Piano, per poi, se il Consiglio è d'accordo, se il Presidente è d'accordo, consentire ai professionisti di spiegare, e c'è anche la possibilità di immagini, di spiegare in maniera esaustiva il Piano.

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):**  
*...(omissis)...*dell'intervento dell'Assessore Autullo, volevo chiedere in senso costruttivo se aver realizzato questo Ordine del Giorno della Variante per i tecnici di Ladispoli, geometri, architetti e ingegneri, considerato che l'informazione per pubblicizzare questo Ordine del Giorno, è molto importante per lo sviluppo del nostro territorio...

**Sindaco Paliotta:** Ma, a parte la notizia per radio e per stampa, le volevo dire insomma che i tecnici di Ladispoli ormai da molte settimane, hanno contattato anche gli Uffici Tecnici e io penso proprio per, mi rifaccio a quella adozione, a quel prov...delibera di Giunta del luglio 2009, quindi, la conoscenza è molto ampia, fermo restando per chi avesse, a chi fosse sfuggito il fatto che stasera c'è un Consiglio Comunale, ce n'è un altro domani, se sono un pochino più distratti, quindi non sapevano di quest'incontro.

**Ass. Autullo:** In qualità di Assessore all'Urbanistica e proporre una nuova Variante del Piano Regolatore, vorrei sottolineare che il lavoro che è stato svolto, è stato svolto con una grandissima capacità di ragionamento e una grandissima capacità di comprensione di quello che è il territorio di Ladispoli. Io credo che un Piano, adesso quando entreremo nel vivo e spero che il Presidente dia la possibilità sia di visionare le slide che stanno per proporre, sia ...(*omissis*)...anche notturno, per poter arrivare ad un prodotto da proporre che sia il più, il migliore per questa città e per i cittadini di Ladispoli. Io credo che questo Piano Regolatore sia un fiore all'occhiello di quest'Amministrazione, fiore all'occhiello perché ha tenuto conto di quella che è la qualità della vita...(*omissis*)...ha tenuto conto delle variabili importanti che sono il verde, che sono gli spazi aperti, gli open spaces verdi, il pubblico e quant'altro. La, vi renderete conto poi dai dati che man mano durante la serata verranno espressi, che un Piano che ha tenuto conto anche sì, dell'edificabilità ma ne ha tenuto conto in maniera decisamente molto ma molto sotto quotata rispetto a quella che effettivamente si poteva fare. Questo per una scelta, non perché siamo stati costretti, e credo che venga condivisa. Io non voglio essere logorroico perché credo che sia più importante entrare poi nel merito di quello che è il piano e capirne i significati, non solo tecnici ma anche filosofici che accompagnano questo Piano; è un Piano particolare, è un Piano innovativo, è un Piano che ho condiviso sin dal primo momento perché ritengo che sia fatto veramente bene. Consentitemi di dire che questo grande lavoro che è stato fatto mi impone, ma è un piacere più che un'imposizione, ringraziare sia i Consiglieri di Maggioranza che i Consiglieri di Opposizione perché è stato fatto un gran lavoro nelle Commissioni e durante tutti i periodi che abbiamo passato insieme per questa cosa. Per quanto riguarda quello che diceva il Presidente, il Piano Regolatore come diceva giustamente il Sindaco, è da luglio dell'altro anno che è disponibile perché per scelte amministrative, lo abbiamo reso pubblico. Dal punto di vista legale, il Piano Regolatore non è un elemento che può essere veicolato, in maniera così tranquilla, nel senso che può indurre, ovviamente come ben capite, visto che tocca degli argomenti anche economici abbastanza importanti, può indurre a delle tentazioni non controllabili. Noi abbiamo scelto invece a luglio dell'altro anno, di adottarlo e quindi renderlo pubblico, quindi già tutta Ladispoli probabilmente, ma sicuramente tutti i tecnici e tutti gli addetti ai lavori e non solo, erano in grado di vedere e capire e studiare il Piano. Il mio Ufficio è stato sempre aperto, ho accolto tutti, ho dato spiegazioni a tutti, i tecnici sono abbastanza diciamo preparati sotto questo aspetto. Durante la serata, poi avremo modo di rientrare, di entrare un po' nei dettagli che sono quelli più importanti e che interessano. Mi preme dare un paio di dati velocemente e poi chiudo, è un Piano Regolatore che dovrà sicuramente dare una visione di città dei prossimi venti anni, se non di più. Il territorio di Ladispoli non è un territorio estremamente esteso e quindi anche questo ci ha, ci ha portato a fare delle scelte ben precise che probabilmente in alcuni casi hanno tradito alcune aspettative, ma le scelte sono proprio queste: i politici si distinguono sotto questo aspetto per le scelte che fanno; noi abbiamo fatto una scelta che andava verso questo, cioè la tutela sicuramente ambientale, la tutela del mare, del verde, delle campagne e quant'altro, e questo è importante. L'amore per il paese ci ha portato anche a creare delle situazioni importanti che sono quella della viabilità, perché ci sono piste ciclabili che ci consentiranno di attraversare tutto il paese e quindi di dare questa possibilità di percorribilità a piedi o in bicicletta e ci sono anche delle situazioni che consentono di snellire quella che è la viabilità locale; ci sono delle rotonde, ci sono altre cose, ma questo poi lo vedremo nei dettagli. Io intanto, sì, come diceva il Sindaco, pregherei, se possibile, dare la possibilità ai tecnici, all'Architetto Marco Ambrogio che io saluto con piacere perché l'abbiamo massacrato di

telefonate, l'Architetto Pimpini, buonasera e grazie, se possiamo dare il via alle slide, così iniziamo anche la relazione sulla, sull'essenza del Piano stesso, grazie.

**Cons. Ardità (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Relaziona l'Architetto Marco Ambrogio.

**Arch. Ambrogio:** Spero che mi sentiate. Allora, cominciamo dicendo che, lo sforzo più grande che noi abbiamo fatto in questi anni, è stato quello di cercare di capire quali erano le caratteristiche peculiari del territorio di Ladispoli, quali erano le caratteristiche socio – economiche, quali erano le possibilità di sviluppo, quali erano le risorse da salvaguardare, da sviluppare e da valorizzare. Questo attento lavoro, ci ha portato in questi anni, a scoprire e a, diciamo a voler ricercare, nel termine “identità dei luoghi”, il grande obiettivo di questo Piano Regolatore. Questo Piano Regolatore, nasce con la volontà di dare una identità a Ladispoli. In questi ultimi vent'anni, Ladispoli ha subito delle grandi trasformazioni come noi ben sappiamo, è passata da una cittadina, diciamo una marina di Roma, ad una cittadina di seconde case, ad una cittadina con una grande realtà agricola, si è trasformata in un quartiere di Roma. Questa trasformazione è legata soprattutto alla presenza della stazione ferroviaria che ha trasformato enormemente l'accessibilità rispetto alla Capitale. A questa trasformazione che ha portato ad un incremento della popolazione di circa ventimila persone...quindicimila...tra le quindici e le ventimila persone, non è però corrisposto una lettura identitaria della città che la rendesse riconoscibile. Allora, noi nel fare quest'operazione, nel tentativo di trovare delle soluzioni, abbiamo cercato di individuare, quelli che potevano essere gli elementi per far sì che Ladispoli nel tempo acquisisse un'identità. Abbiamo anche visto casi europei di situazioni simili e molte per esempio, città spagnole, hanno la stessa identica caratteristica di Ladispoli e per cercare di riavere un'identità, hanno cominciato ad attribuire grande valore al proprio spazio pubblico. Per esempio una città che ha fatto quest'operazione più di altre anche se come dimensioni chiaramente è leggermente differente da Ladispoli, è la città di Barcellona, ma ce ne sono molte altre in Spagna che hanno iniziato la loro opera di riqualificazione identitaria, attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico. Noi, abbiamo quindi individuato la necessità di rivalutare lo spazio pubblico per la città di Ladispoli; oggi Ladispoli è una cittadina che ha 40.000 abitanti residenti, su 26 km<sup>2</sup>, dati che voi conoscete molto bene, ha circa un centinaio di ettari di servizi, per darvi dei numeri sintetici, poi se volete possiamo entrare più nel dettaglio, però io vorrei che fosse chiaro in questa mia relazione, l'obiettivo che noi abbiamo avuto nella costruzione del Piano Regolatore, non tanto i singoli dati di dettaglio, poi sono chiaramente a disposizione per qualsiasi tipo di chiarimento. Dicevo quindi che è una cittadina fatta di 40.000 abitanti residenti, il cui ormai patrimonio edilizio, è in larga misura abitato, e che sempre più perde la funzione di luogo turistico di seconde case, pure se, ciò nonostante, circa il 20% dei dati, dai dati che noi abbiamo potuto avere, di case restano adibite a questa funzione, cioè circa il 20% del patrimonio edilizio risulta essere ancora adibito a seconde case o comunque se non dal punto di vista fiscale, lo è sicuramente dal punto di vista dell'uso, infatti nei mesi estivi, la popolazione di Ladispoli continua ad aumentare. La poca ...(*omissis*)...dello spazio urbano di Ladispoli, che l'Amministrazione in questi ultimi anni ha comunque cercato di riqualificare, di esempio ne siano gli interventi sul Lungomare, i ponti pedonali costruiti, la necessità di riqualificare alcune aree verdi, non hanno però indotto ancora un elemento importante, che è quello della riqualificazione edilizia di Ladispoli; Ladispoli per motivi vari presenta, soprattutto la

Ladispoli storica, quella che il Sindaco diceva costruita per prima, del precedente Piano Regolatore, presenta una qualità edilizia diciamo di nessun pregio dal punto di vista architettonico, però è una qualità edilizia in cui l'abitare è oggi sempre più diciamo, utilizzato, cioè è una , è una parte della città, quella intorno a Viale Italia per capirci, che sta sempre di più crescendo, dal punto di vista della popolazione. Noi abbiamo quindi cercato e vorremmo con questo Piano Regolatore, che gli interventi sullo spazio pubblico, sull'acquisizione degli standard, sulla necessità di riqualificare le aree verdi, di riqualificare le strade, di creare un nuovo sistema della mobilità attraverso piste ciclabili, desse anche però il via ad una riqualificazione edilizia anche dell'esistente, per cercare di dare forza a questo intervento, abbiamo individuato alcuni edifici che a nostro parere potevano rappresentare un po' la storia architettonica di Ladispoli, potevano rappresentare l'immagine edilizia di Ladispoli positiva, cioè gli edifici liberty, gli edifici razionalisti, gli edifici che hanno delle caratteristiche che danno valore al patrimonio edilizio. Come vedete qui ci sono delle immagini, da non dimenticare sicuramente l'importanza dei Casali dell'Ente Maremma nelle campagne, anche quelli rappresentano il paesaggio agrario chiaramente di Ladispoli. Come vedete, ce ne sono molti, alcuni di pregio, alcuni rifiniti, alcuni anche esteticamente pregevoli. Si tratta di, attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico, di renderli un patrimonio culturale e anche estetico di Ladispoli. Lo sforzo del nostro Piano Regolatore è stato quello di puntare su numeri, sulle quantità, sulla necessità di acquisire, sulla necessità di rispondere alle esigenze della gente, ma anche attraverso la volontà di riqualificare il patrimonio edilizio esistente. Veniamo ad un aspetto importante, se puoi mettere la...ad un aspetto importante che è stato quello dell'immagine anche morfologica su cui noi abbiamo puntato. Proprio per dare identità, ci siamo sforzati all'interno del gruppo di progettazione, di immaginare per Ladispoli, uno scenario di trasformazione; questo scenario lo vedete qui proiettato, lo vedete lì, giù in quest'aula, poi con un po' di attenzione maggiore, la potete vedere più da vicino. Qui c'è uno sforzo che non è proprio dei Piani Regolatori: questo che voi vedete, non è uno sforzo necessario nei Piani Regolatori; come voi sapete i Piani Regolatori sono soprattutto zone, dare valore, dare indice alle zone, dire dove si costruisce, da dove invece si fanno i servizi. Noi invece abbiamo cercato di fare un'operazione di natura completamente diversa, cioè abbiamo cercato di immaginare come, una volta dati indici, date trasformazioni, data perequazione, la città si potesse configurare. Ovviamente questa che voi vedete, non corrisponderà alla città che verrà costruita in tutto e per tutto, c'è ampia libertà progettuale per i tecnici, per i professionisti, e per chiunque opererà su Ladispoli, però c'è una volontà, una forte volontà, quella di dare un'immagine a Ladispoli, un'immagine che sia qualificante per Ladispoli. Per fare quest'operazione, noi abbiamo chiaramente punto molto come dicevo prima, sulla qualificazione dello spazio pubblico. Questa qualificazione dello spazio pubblico, ci ha permesso di individuare alcune aree ritenute per noi strategiche. Ora qui purtroppo si vede un pochino, un pochino piccolo, ridotto, però andando avanti vedremo che le possiamo specificare meglio. Abbiamo cercato di far vedere come alcune aree potrebbero essere qualificate; nella seconda parte vi dirò come le acquisiamo, vi dirò quali sono i numeri, vi dirò quali sono le quantità. Però ripeto, quello che vorrei comunicare a voi oggi, è soprattutto la volontà di dare un'immagine a Ladispoli, non tanto quella di capire solo quali sono le tecniche urbanistiche, con le quali abbiamo reso possibile tutto questo, con le quali vorremmo che tutto questo fosse possibile. *(Riferendosi alle slide)* Vedete per esempio, questo è un intervento basato sulla perequazione, questo intervento basato sulla perequazione, nasce da un'idea fondamentale, quella che lo spazio urbano centrale di Ladispoli, diventi un parco urbano in cui sia

possibile l'integrazione multi-etnica delle diverse realtà sociali che abitano a Ladispoli. L'integrazione multi-etnica è una cosa molto difficile, complessa, che le città che sono riuscite a portarla avanti, una di queste appunto, come vi ricordavo, è Barcellona, ma ce ne sono molte altre, Marsiglia, molte altre, basano il loro stare insieme della popolazione, proprio sull'uso dello spazio pubblico da parte dei cittadini. Allora, vedete queste due aree, una è sulla destra, sono i due parchi urbani, l'altra sulla sinistra è l'edificazione; allora noi avremmo potuto tranquillamente scrivere dei numeri, dirvi che l'indice di quelle aree è 0,4 metri cubi, al metro quadro, dirvi che bisogna cedere il 50% delle aree che vengono acquisite gratuitamente dalla Pubblica Amministrazione e questo è il dato tecnico, tecnico – urbanistico. Noi invece vorremmo che il Consiglio Comunale condividesse anche l'idea che c'è alle spalle di questi numeri, cioè la volontà che le aree centrali diventino un parco, un parco come vedete attrezzato, lo vedremo poi più nel dettaglio, lì nelle tavole lo vedete anche descritto meglio, cioè fatto di attività per i cittadini, fatto della pista di skate per i giovani, per esempio, fatto del, di un possibile Museo del Cinema, che ricordi i luoghi storici di Ladispoli tanto cari al Sindaco, oppure che crei delle attività sportive per la gente e per il tempo libero e soprattutto che realizzi anche un intervento edilizio che abbia una forma e che sia basato sull'ecosostenibilità dell'intervento. Allora vedete questa forma strana che noi abbiamo dato, che poi cambierà, ognuno la potrà realizzare come vuole, non è prescrittiva nel Piano e non lo è neanche indicativa, badate bene, c'è piena libertà per i professionisti, vuole però un'idea, vuole però rappresentare un'immagine, vuole però rappresentare la volontà di noi progettisti, cioè quella di realizzare un intervento che ponga fine alla città compatta, vedete quest'onda che fa la strada, che ponga fine all'idea che la città si spande per isolati continui e quindi non ha mai fine? E passi ad una forma di edilizia basata su delle piccole isole residenziali che si inseriscono nel territorio agricolo e nel territorio diciamo, pubblico, e viene utilizzato proprio il territorio pubblico come quell'elemento che consente di integrare le aree agricole con le aree urbanizzate. Vedete tutte quelle aree verdi che sono localizzate all'interno? Dovrebbero nella nostra testa, avere questa funzione. Questo è un intervento che prevede un'edilizia al massimo di tre piani, è un intervento che prevede un'edilizia basata tutta quanta sull'ecosostenibilità, che cosa vuole dire? Pannelli fotovoltaici, pannelli solari e quant'altro di questo genere, il ciclo delle acque e così via; cioè tutte regole che ovviamente oggi sono già legge nella nostra Regione, quindi non c'è nulla di particolarmente innovativo, anche se, quando noi l'avevamo pensata, la legge nella Regione Lazio non c'era, era molti anni prima, circa due. Quindi, vedete questa è la logica di tutto il Piano, cioè quella di voler dare una configurazione allo spazio, ripeto, non vincolante, non l'unica possibile, però con un indirizzo: vedete com'è la forma degli edifici? Cioè agli edifici alti della città, si vengono a, si vengono ad integrare gli edifici più bassi, con spazi aperti, con grandi aperture verdi, che creano comunque la necessità di ricircolo dell'aria, della possibilità del soleggiamento, del basso consumo energetico, e così via, cioè tutti quegli aspetti dell'edilizia, che spesso in un Piano Regolatore sono una norma, noi abbiamo cercato, ci siamo sforzati di tirarli fuori come immagine...*(Riferendosi alle slide)* Questo è sempre lo stesso intervento, immagini differenti dello stesso intervento...questo per esempio è un altro intervento ancora, è quello della famosa area di Osteria Nova, questo è un intervento in cui il grande obiettivo dell'Amministrazione Comunale, era quello di acquisire un'area ove realizzare se possibile, un ospedale, un'area di circa 20 ettari, questo era stato il mandato che c'era stato detto. Allora che cosa abbiamo fatto? Abbiamo cercato di individuare il nuovo ospedale, e abbiamo cercato però di concentrare l'attività edilizia in una parte riconoscibile del territorio, facendo in modo che il

resto diventi invece comunque un'area meno costruita, che mantenga sempre quelle sue caratteristiche diciamo di spazio aperto che ha oggi. Bene, avrete quindi capito da questo, quali sono gli elementi fondamentali dello sforzo morfologico che noi abbiamo fatto; veniamo però ora a quelli che sono gli altri elementi del Piano: il Piano si è basato molto, anche...si è basato molto anche sulla ricerca di un possibile sviluppo di Ladispoli che non fosse basato solo sulle case. Oggi Ladispoli, ha tantissimi posti dove dormire, ha tantissimi abitanti che vi dormono, ma ha pochissimi posti di lavoro; la gran parte degli abitanti di Ladispoli, si spostano da Ladispoli verso la città, verso la Capitale. Allora lo sforzo è stato quello di immaginare dove trovare, dove poter inventare posti di lavoro, quali erano i luoghi del lavoro possibili per Ladispoli, e chiaramente li abbiamo trovati nei due grandi campi: l'aspetto produttivo artigianale, e l'aspetto turistico ricettivo. Abbiamo individuato nel Piano, una serie di attività appunto turistico – ricettive, che potessero sviluppare però una forma di turismo differente da quello delle seconde case, un turismo basato sugli alberghi, basato sugli alberghi di qualità, basato su interventi legati alle nuove attività portuali che dovrebbero venire realizzate a Ladispoli, per evitare che il porto se dovrà, se verrà realizzato, se gli Enti decideranno che verrà realizzato, non venga realizzato in un luogo lontano dalla città, non faccia la fine del porto di Nettuno, per capirci, un porto separato dalla città, un porto completamente ghettizzato, quasi nella...ghettizzato è un termine brutto, bisogna vederlo nel positivo, però è questo l'effetto del porto di Nettuno, è questo l'effetto che a Ladispoli bisogna evitare, quindi noi nelle aree retrostanti, e in base alla viabilità e al disegno, abbiamo cercato il più possibile di integrare il nuovo porto, se verrà realizzato nella città di Ladispoli. Poi, abbiamo cercato insieme a questo lavoro sulle attività turistico – ricettive, abbiamo poi cercato anche di fare acquisire come dicevo, alla Pubblica Amministrazione quelle aree pubbliche che potessero avviare alla riqualificazione. Queste aree pubbliche, nel vecchio Piano, erano circa 4 milioni di metri quadri, pari a circa 400 ettari, questa era la previsione del Piano precedente, quello che noi stiamo, di cui noi stiamo proponendo la Variante. Di queste aree, circa i 400 ettari, il Piano Regolatore, ne ha acquisite ad oggi, cioè...scusate non il Piano Regolatore, l'Amministrazione Comunale, ne ha acquisite ad oggi circa 100 ettari, quindi i cittadini di Ladispoli hanno oggi circa 100 ettari di spazi a servizio da poter utilizzare; badate bene, di questi 100 ettari, che sono a disposizione dell'Amministrazione, non tutti sono ancora attrezzati, quindi questo numero diminuisce un po' se noi pensiamo pure quelli realmente fruibili. Ci sono quindi, circa 300 ettari di spazio pubblico che sono stati nel tempo vincolati perché ritenuti e basati sull'acquisizione da parte dell'Amministrazione di queste aree sulla base dell'esproprio, quindi sulla base di un atto che possiamo dire in parte coercitivo, che l'Amministrazione fa nei confronti dei privati che nella storia dell'urbanistica ha creato sempre conflitto, perché non ci si mette mai d'accordo sul costo perché secondo le leggi, il costo dell'esproprio è passato da 10 euro a 70 – 80 euro al metro quadro e quindi ha introdotto una serie di continui conflitti e soprattutto ha portato a scarse possibilità di attuazione, quindi noi ci ritroviamo oggi ad avere un piano che prevedeva 400 ettari in standard e ne ha attuati 100. Allora noi, ci siamo trovati innanzitutto di fronte ad un problema, quello di dover, vedete in questa immagine (*Riferendosi allo slide*), lo potete vedere subito, ciò che è rosso era quello che prevedeva il precedente Piano Regolatore, grazie...il precedente Piano Regolatore, sulle aree standard non attuate, ovviamente qui vedete solo le grandi, ma ce ne sono alcune chiaramente anche nel centro urbano. A queste aree l'Amministrazione, secondo le nuove normative uscite, dovrebbe rispondere o con un esproprio entro 5 anni, oppure dovrebbe cambiargli la destinazione d'uso; noi su queste aree abbiamo fatte delle scelte strategiche,



alcune abbiamo immaginato che non fossero standard in quanto erano aree esterne al nucleo urbano, non fruibili dai cittadini, le aree standard devono essere entro il chilometro – chilometro e mezzo rispetto all'urbano, non di più come fruibilità, e le abbiamo trasformate portandole ad essere o aree private comunque vincolate, cioè non edificabili, o le abbiamo portate ad essere aree di trasformazione. Queste aree di trasformazione e di sviluppo hanno previsto il famoso termine della Perequazione, quello secondo il quale in un accordo fra pubblico e privato, si possono ottenere gratuitamente delle aree in cambio, invece che di denaro dato dall'esproprio, in cambio di cubature da realizzare. Noi abbiamo scelto di salv...alcune tra queste aree che erano quelle da noi ritenute più strategiche, di pagarle di più, cioè di pagarle attraverso la cubatura residenziale, quella che frutta di più, quella che dà maggior guadagno al privato; altri invece, quelle da noi ritenute meno strategiche, abbiamo deciso di acquisirle attraverso una cubatura mista, non più solo residenziale, ma residenziale e non residenziale, che intendo per non residenziale? Intendo attività commerciali, socio – sanitarie, per il tempo libero, per diciamo, lo sviluppo dell'attività privata...uffici, direzionale, terziario, tutto questa, questo enorme campo di attività. Tutte le aree che voi vedete, hanno uno stesso indice, per cercare di creare equità di trattamento, tutte le aree che voi vedete, hanno uno stesso indice, cioè hanno un indice 0.4 metro cubi al metro quadro. Però, di recente è stato approvato la L.21/2009 entrata in vigore il 5 dicembre del 2009, che ha introdotto, questo solo nella Regione Lazio, ha introdotto un nuovo standard urbanistico: da quella data, tutte le trasformazioni territoriali che vengono effettuate su un territorio, devono prevedere integrazione fra l'edilizia residenziale privata e l'edilizia residenziale pubblica e ha fissato, in una quota minima del 20%, la quantità di edilizia residenziale pubblica che ciascun intervento deve riservare. Quindi lo standard di legge, non è più 18 metri quadrati ad abitante, ma è 18 metri quadrati ad abitante, più il 20% delle aree residenziali; questo 20% chiaramente deve essere messo a disposizione dell'Amministrazione Pubblica, la quale attraverso la procedura del Bando, potrà mettere a bando queste aree, al fine che queste abitazioni possano essere messe sul mercato, a canone concordato, a prezzi stabiliti e così via, tutto il campo dell'edilizia sociale. Ora, questa operazione, ha fatto sì che noi, abbiamo aggiunto a questo 0.4 privato, uno 0.1 a disposizione dell'Amministrazione, quindi tutte quelle aree che voi avete visto, sviluppano complessivamente un indice di 0.5, come vi ho detto, metri cubi al metro quadro, di cui lo 0.4 è per i privati e lo 0.1 è per la Pubblica Amministrazione. Perché vi sto dicendo questo? Vi sto dicendo questo perché sto cercando di farvi capire che il dimensionamento del Piano, che è l'ultimo argomento che toccherò, e poi concludo, che il dimensionamento del Piano, è stato costruito non su quello che permetteva la legge, non sulla volontà di espansione, non sulla volontà di espansione astratta, ma è stato costruito esclusivamente sul costo di acquisizione delle aree pubbliche, per soddisfare il fabbisogno di standard e migliorare la qualità della vita dei cittadini di Ladispoli. Quindi, non c'è...questo, non è un Piano che ha una mira espansionistica, è un Piano attraverso il quale una crescita di circa 8.500 abitanti equivalenti, ora poi vedremo che cosa significa, di 8.500 vani, di 850.000 metri cubi, sto dicendo sempre lo stesso numero, detto in forma differente, permetterà all'Amministrazione di acquisire un milione di metri quadrati di standard, ossia 100 ettari. Quindi in pratica, noi acquisiamo con questa Variante al Pubblico Patrimonio, la stessa quantità di standard che nella storia di Ladispoli, i precedenti strumenti urbanistici hanno permesso di acquisire, cioè noi attraverso un incremento di 850.000 metri cubi, otteniamo 100 ettari. I precedenti attraverso 7.200.000 metri cubi di edificato, hanno consentito all'Amministrazione Pubblica di acquisirne 100, stesso numero. Quindi, capite che il dimensionamento, non è un

dimensionamento basato su volontà di costruire aree, anche perché il territorio di Ladispoli non si presta a questo, perché come vi ho detto è piccolo, come diceva il Sindaco, cioè è un'area molto ristretta, ha una agricoltura anche, che da anche, come dire, la possibilità di sopravvivere attraverso il lavoro dell'agricoltore, quindi, a differenza di altri luoghi, perché bene o male, il carciofo è abbastanza redditizio, almeno da quello che sono riuscito a capire in questi anni, però vediamo più nel dettaglio per cercare di capire questo che io sto dicendo, perché vorrei che fosse chiaro il dimensionamento perché spesso i Piani Regolatori vengono visti solamente come un'espansione di metri cubi sul territorio e forse in parte lo sono anche se voi volete, però noi abbiamo cercato di fare una cosa differente; allora vedete, il ragionamento qui lo trovate, ho cercato di semplificarlo, abbiamo cercato di semplificarlo per renderlo più comprensibile, comunque poi se servono maggiori spiegazioni, le potremmo dare. Allora, vedete, partiamo dal Piano Regolatore del 1978 e dalle successive Varianti: come abbiamo detto, questo Piano, sviluppa 72.000 vani, allora, o abitanti equivalenti. In questo, di questi 72.000 vani, secondo le normative vigenti, è possibile incrementare le volumetrie esistenti fino ad un massimo del 30%, salvo diversa dimostrazione, cioè il vincolo del 30%, badate bene, non è un vincolo, diciamo perentorio entro il quale bisogna stare, è un consiglio che la Regione Lazio ha dato ai propri Comuni, perché voi capite che in Comuni grandi come questo numero immenso, come potete vedere; in Comuni più piccoli, cioè quelli di 500 abitanti, di 800 abitanti, il 30% non gli consente spesso di costruire neanche una palazzina, quindi spesso non possono costruire neanche una casa per i propri figli. Allora, vedendo questo grafico, possiamo vedere che questo 30% corrisponde a circa 21.000 abitanti e quindi noi avremmo potuto insediare complessivamente circa 93.000 abitanti, secondo la legge, rimanendo nei parametri più bassi della legge. La Regione Lazio, all'interno della L. 38, la Legge Urbanistica Regionale, ha poi dato un'altra possibilità, soprattutto nelle aree dell'hinterland romano, che spesso presentano territori frazionati, territori in cui l'uso agricolo si va trasformando dal produttivo per la vendita all'autoproduzione, passaggio importante questo nell'agricoltura, passaggio da non sottovalutare; passaggio da non sottovalutare perché? Perché l'agricoltura se non è redditizia può portare ad una trasformazione violenta del territorio, l'autoproduzione invece spesso porta ad una salvaguardia del territorio, perché io, è vero che ho appezzamenti più piccoli, però l'orto per me lo faccio, la mantengo la permeabilità dei terreni, la mantengo la coltivazione, la mantengo la possibilità in ogni caso, di avere una piccola copertura su un ampio terreno, io non copro mai più del 5% del mio terreno, del 6%, quando faccio questa tipologia d'intervento. Allora la Regione Lazio nel fare questo, ha fissato dei parametri, e ha detto che laddove nel territorio dei Comuni, si presenti un elevato frazionamento fondiario, è possibile prevedere un massimo di incremento del 15% del ...(*omissis*)...insediata, che abbia questa caratteristica. Allora, questo 15% ovviamente in questo Comune diventa un numero enorme, in...chiaramente insostenibile, cioè 12.000 abitanti, ma la legge ce lo avrebbe consentito, è stata una scelta, un indirizzo che l'Amministrazione precedente e questa c'hanno dato, precedente dico due Amministrazioni fa e quest'Amministrazione ha confermato. E quindi, noi avremmo potuto avere una Variante al Piano Regolatore che prevedeva un incremento di 33.000 abitanti, di 33.500 abitanti, per un massimo di circa 100.000 abitanti – 105.000 abitanti. Ovviamente questi sono numeri che non rappresentano assolutamente la nostra volontà ma neanche la realtà delle possibilità di Ladispoli chiaramente, per questo motivo noi abbiamo ridotto enormemente queste cifre, e al posto dei 21.000 abbiamo previsto un incremento di 8.590 – 8.600 abitanti, mi sono sbagliato prima, scusate, 8.500 – 8.600...mi ricordavo male...e per

le aree del territorio agricolo, anche perché le aree del territorio agricolo di Ladispoli, non sono così frazionate, sono, hanno appezzamenti molto grandi, dovuti, e derivati dall'Ente Maremma, variano dai 2 ai 4 ettari, sono pochi quelli con un ettaro, abbiamo previsto solamente un incremento di 280 abitanti. Quindi, l'incremento complessivo previsto dal Piano Regolatore, Area Urbana e Area chiamiamola Agricola per l'Autoproduzione, per capirci, è un incremento che non supera gli 8.900 abitanti per arrotondare. Però ora, cerchiamo di capire questi numeri che abbiamo dato. Il calcolo che noi abbiamo fatto, è basato su una regola, che oggi però non corrisponde quasi mai alla realtà, una regola costruita da una legge nazionale, il cosiddetto Decreto Ministeriale 1444 del 68, che nel determinare il fabbisogno di standard, quindi di aree pubbliche, aveva introdotto un concetto, cioè ha introdotto un concetto, che per fare il calcolo del dimensionamento degli standard, ogni abitante di una città, deve corrispondere a 100 metri cubi di edificio, quindi ognuno di noi, deve occupare tra 80 e 100 metri cubi, che trasformati in superficie, corrispondono a circa 25 metri quadrati, tra 25 e 30 metri quadrati. Questo vuole dire che se una casa da 50 metri quadrati è abitata da due persone, lo standard è rispettato. Allora questo standard, spesso, viene rispettato nelle case plurifamiliari, cioè nelle case di 6 – 8 piani, laddove abitate correttamente. Molto spesso per esempio, le case abitate dagli anziani, non corrispondono a questo standard, perché gli anziani hanno avuto i figli, quindi hanno più stanze, poi i figli giustamente si fanno famiglia, vanno avanti, eccetera, e gli anziani rimangono però a vivere nella stessa casa, che casomai è di 100 metri quadrati, di 90 metri quadrati e loro ci vivono in due; quindi lo standard loro non è più 25 o 30, ma diventa 40 – 50 metri quadrati, chiaro? Allora noi, per non dare i numeri, per non inventare, abbiamo fatto un lavoro di ricerca nel Comune di Ladispoli, cioè abbiamo cercato di capire quanto un abitante occupava di superficie, per valutare realmente che rapporto c'è tra gli abitanti equivalenti, quelli che servono per fare il dimensionamento del Piano, e però la città reale, cioè quelli che sono gli abitanti reali, per vedere se avevamo dato i numeri, oppure stavamo facendo bene. È venuto fuori da questo studio, che un abitante di Ladispoli, abita in circa 120 metri cubi, quindi anziché 80 metri cubi o 100, 120; questo numero, per farvi capire, è molto più basso di Roma, a Roma abitano...gli abitanti di Roma abitano in 140 metri cubi; gli abitanti di aree residenziali meno dense di Ladispoli...ecco per esempio se voi faceste questo esercizio, su Santa Marinella oppure su Marina di San Nicola, trovereste questo dato ancora più alto, quindi diciamo che 120 metri cubi è un numero a mio parere abbastanza corrispondente alla realtà, vuole dire praticamente che una persona occupa 35 metri quadrati, questo è l'ordine di grandezza. Ricordatevi sempre che il calcolo della cubatura urbanistica, si fa moltiplicando per un'altezza virtuale che è di 3,20 metri, non di 3 metri, quindi è un po' differente da quello che è la realtà della costruzione. Allora, se facciamo questo ragionamento, e immaginiamo comunque che il patrimonio edilizio che noi abbiamo previsto, mantenga comunque un minimo di caratteristica turistico – ricettiva, perché non ci dimentichiamo mai che questa è una città di mare, quindi che offre dei servizi di mare, quindi se immaginiamo che questa percentuale del 20% che se vi ricordate era quel dato che noi abbiamo desunto dall'attuale uso, non da un numero fittizio, otteniamo praticamente che i metri cubi utilizzati, cioè gli 887.000 metri cubi che sarebbero la previsione di espansione, a questi dovremmo sottrarre un 20% che saranno seconde case. Quindi, se dividiamo la cubatura che ci resta per 120, cioè l'occupazione ad abitante, otteniamo finalmente gli abitanti reali, cioè quelli, i 40.000 per capirci, d'accordo? Per capire il ragionamento, cioè abbiamo finalmente trovato quelli che sono i residenti iscritti all'anagrafe per capirci, non un numero corrispondente ad una cubatura e questo lavoro ci porta a dire che i nuovi

abitanti, cioè che il nostro Piano offrirà abitazioni per 5.900 abitanti residenti, diciamo 6.000, avessimo sbagliato di qualche numero, diciamo 6.000 abitanti residenti. Questi seimila abitanti residenti corrispondono...dimenticavo di dire forse una cosa, cioè che il dimensionamento del Piano, viene fatto per un periodo decennale, pure se poi dura 20 – 25 anni, però la previsione di dimensionamento del Piano Regolatore, deve essere svolta per un decennio, quindi siamo nel 2010, quindi diciamo nel 2020. Allora, la crescita che noi avremo è di circa 600 abitanti all'anno, che se voi prendete i dati di crescita demografica che sono stati, sono agli atti dell'Amministrazione, corrisponde circa al dato attuale. Quindi, diciamo che più o meno, il dimensionamento che abbiamo costruito, dovrebbe corrispondere alle reali necessità della città, però a quell'aspetto non secondario, di consentire alla Pubblica Amministrazione, di acquisire al proprio patrimonio, aree pubbliche che speriamo diano l'avvio ad una nuova identità di Ladispoli. Noi, c'abbiamo provato, grazie.

*(Applausi dall'Aula Consiliare)*

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** La parola al Sindaco Paliotta.

**Sindaco Paliotta:** Ringrazio l'Architetto Marco Ambrogio e i suoi collaboratori, penso che la prima volta che un Piano Regolatore venga illustrato in questo modo, anche così ampio e quindi concludiamo questa fase di esposizione tecnica. È chiaro che i progettisti sono a disposizione adesso di questa fase di discussione, anzi diciamo di chiarimento, di Consiglio Comunale, di approfondimento. Mi sembra che nelle riunioni di Capigruppo ci si era dati questo orientamento; nella fase...nella prima seduta, cioè quella di stasera, tutti gli approfondimenti tecnici, domande che eventualmente ci potessero essere, e domani sera, diciamo, il dibattito politico, le dichiarazioni di voto del punto. Se questo...io potrei dire, possiamo iniziare questo diciamo iter, e poi durante la discussione, insomma sì, si prenderà atto dello svolgimento, grazie ancora, grazie Presidente.

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** La parola al Consigliere Ruscito.

**Cons. Ruscito:** Grazie Presidente, soltanto per una, una domanda, forse scontata, però che ho già fatto all'Architetto che ringrazio per aver illustrato così sapientemente e questo Piano così come predisposto, dal punto di vista tecnico, paesaggistico, quindi rispetto a tutte quelle che sono le norme provinciali e regionali, quindi, aldilà di quelle che sono le scelte urbanistiche di ammettere il verde lì o di là o...quindi tecnicamente è approvabile o no? Quindi, se ci sono delle carenze, da che punto di vista ci sono? Dopodiché, ho alcune osservazioni tecniche che vorrei fare, alcune richieste, però la prima cosa che mi premeva era questo, quindi capire se noi stiamo dando un Piano che poi la Regione ci bocchia perché ha infranto tutte le norme paesaggistiche, ambientali e compagnia bella, oppure noi votiamo un Piano, che comunque aldilà delle scelte che possiamo più o meno condividere, è approvabile.

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** La parola all'Architetto, può rispondere...

**Arch. Ambrogio:** Presidente, come vogliamo fare? Ogni, ogni domanda diamo subito la risposta? Come crede di procedere? Oppure facciamo un insieme, casomai...ditemi voi, come volete...se volete rispondo a ciascuno, ditemi voi...

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Sindaco...

**Arch. Ambrogio:** ...ditemi voi, come preferite, per me è la stessa...la risposta qui è facile, quindi la do subito, poi dopo mi dite voi come...

**Sindaco Paliotta:** Io direi una cosa, proporrei che, siccome questa è una domanda quasi diciamo preliminare e magari è un momento di approfondimento su questi aspetti, tra l'altro siccome siamo in una fase di passaggio tra le competenze, tra la Regione e la Provincia, ecco, Architetto Ambrogio, io chiederei che questo...volevo dire, questa domanda ...(*omissis*)...spunto, un approfondimento anche diciamo procedurale sia di rispetto dei Piani Sovraccomunali, quindi Provinciali e Regionali, sia alcune considerazioni su questo momento di passaggio dalla Regione alla Provincia come decentramento delle competenze, quindi magari questa, questa risposta potrebbe essere data da sola e poi magari le altre più...

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** ...può chiarire Architetto Ambrogio.

**Arch. Ambrogio:** Grazie, allora rispondo subito. Ovviamente per quello che riguarda tutta la normativa sovraordinata, quindi Piano Territoriale Paesistico, tutto ciò che riguarda diciamo la Regione Lazio, il Piano è ovviamente adeguato a quelle che sono le prescrizioni. Lo deve essere perché se i tecnici che hanno fatto il Piano, non lo avrebbero fatto nel rispetto delle norme e quindi sarebbe veramente un disastro, però non è così insomma; per questo noi abbiamo redatto un Piano che è secondo la normativa regionale, completamente rispettato, cioè non solo è rispettato ma ha seguito anche quelli che sono gli indirizzi di salvaguardia delle aree agricole, di sviluppo e valorizzazione, per esempio delle aree dei canali, che sono aree su cui la Regione aveva posto particolare attenzione. Per quello che riguarda invece il passaggio delle competenze, siamo in una fase un po' particolare della, diciamo, del governo del territorio, siamo in una fase un po' particolare perché la Regione Lazio, quattro anni or sono, ha cominciato a delegare le competenze urbanistiche alla Province; queste competenze urbanistiche, alcune Province della Regione le hanno già avute, la Provincia di Roma le sta avendo proprio in questo periodo, però come voi capite, il passaggio delle competenze dalla Regione Lazio alla Provincia di Roma, è sicuramente un passaggio più complesso rispetto a quello di altre Province, perché il numero di Comuni e la popolazione che li abita, è molto più elevata e quindi anche la complessità delle problematiche che comporta questo passaggio, è molto più elevata di altre Province, faccio un esempio, la Provincia di Rieti, ad esempio; per questo motivo, la Regione Lazio, e la Provincia, hanno stabilito criteri e modalità per individuare questo passaggio. Questo...questo passaggio è stabilito con una delibera di Giunta Regionale, la n. 523/2008, la quale stabilisce modalità e forme per il passaggio di queste competenze; i Comuni come il vostro, avranno 5 anni per adeguarsi a questo passaggio, quindi non è una cosa che avviene dopodomani, seppure dopodomani entrerà in vigore, quindi l'8 marzo, entrerà in vigore il Piano Territoriale Provinciale. Allora il Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Roma, chiaramente, ha individuato due livelli di attenzione rispetto alle

problematiche: un livello prescrittivo e un livello direttivo. Il Piano che noi abbiamo elaborato rispetto tutto quello che è prescrittivo, anche perché come voi sapete, la Regione, la Provincia non è un ente che può deliberare vincolo, quindi la prescrizione è identica ...(*omissis*)...Regione Lazio e abbiamo cercato di rispettare le direttive date dalla Provincia, anche perché la Provincia nel dare queste direttive, apre alla Conferenza di Pianificazione, cioè dice che queste direttive, debbono poi essere verificate con le autonomie locali in sede di Conferenza di Pianificazione, quindi non è che sono direttive che vanno rispettate come prescrizione, ma sono direttive che possono essere messe in discussione, possono essere valutate e proprio perché devono essere valutate, la Provincia individua una serie di strumenti che vanno aggiunti: valutazione ambientale strategica, studi di dettaglio, approfondimenti vari; ovviamente noi questi non li abbiamo fatti perché il Piano è stato elaborato prima anche se credo che non ci siano grandi difficoltà poi nella valutazione di queste aree. Quindi, devo dire che, credo che il Piano sia sicuramente adeguato alle normative regionali, cioè quelle vigenti oggi al momento dell'adozione, sia adeguato alle prescrizioni provinciali, sono da verificare le direttive ma proprio perché è la Provincia stessa che le lascia aperte; mi spiego, non è, e quindi non dovrebbe esserci problema, però, badate bene, vorrei che vi ricordaste sempre questo passaggio, che è delicato nell'adozione di un Piano Regolatore, cioè il Piano Regolatore, purtroppo forse per le Amministrazioni Locali, non è uno strumento che l'Amministrazione Locale approva di per sé, cioè diciamo meglio, non è che se la suona e se la canta, per dire un termine più comprensibile, ma fa nient'altro che una proposta all'Ente sovraordinato, cioè il Piano, questo che voi state intraprendendo oggi è il primo passo, come diceva giustamente il Sindaco, una volta che sarà osservato, una volta che sarà contro dedotto, così tutto collazionato, verrà inviato all'Ente Sovraordinato, il quale Ente Sovraordinato farà proprio queste verifiche che noi stiamo dicendo, e verificherà se ci sono cose che poi non sono così conformi come noi pensiamo oppure no. Quindi...e comunque in ultima analisi, sarà sempre lui che lo approva, chiaro il concetto? Quindi, questa verifica, questa, questa diciamo necessità di verifica, ci sono gli Enti apposta per farli. Io spero, anche perché insomma, non sarebbe una bella, una bella figura professionale, spero che sia adeguato insomma, cioè sono convinto che sia adeguato, grazie...spero di aver risposto...

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Consigliere Ruscito?

**Cons. Ruscito:** Sì, grazie. Allora, avevo ancora un paio di quesiti, sempre tecnici per l'Architetto, per esempio noi in passato abbiamo avuto delle, delle situazioni che c'hanno creato non pochi problemi, con i comparti edificatori, vedasi l'Olmetto che ancora oggi di fatto non è una zona edificabile insomma, nel senso che è semplicemente una zona fatta di case abusive e che andremo chiaramente con questa Variante ad implementare, recuperare e quindi, ok...però la difficoltà di questo, di questa zona è stata avere un comparto edificatorio. Noi...adesso sul territorio vengono messi in piedi con questa Variante, pare 10 o 11, 9 – 10, qualcosa del genere, di cui secondo me, 5 – 6 – 7, hanno ragione d'esistere perché sono piccoli comparti, quindi significa che l'edificazione su un lotto di un ettaro in cui ci sono due proprietari, sicuramente è più facile rispetto ad un comparto che è quello a nord di Ladispoli, il C5 per l'esattezza, in cui abbiamo praticamente una grandezza superiore a quella dell'Olmetto e di fatto da quello che ho capito io rischio di dire qualcosa che poi non sia, io non sono un tecnico, quindi, perdonami se dirò cose che magari non corrispondono alla realtà o che ho mal interpretato, quindi questo comparto, il C5 e l'altro

che è a sud di Ladispoli, in effetti sono comparti, uno addirittura più grande dell'Olmetto e l'altro simile insomma, quindi perché avere scelto la strada del comparto o quindi, se è possibile, in questa fase, non so se la cosa è fattibile, prevedere anche un'alternativa al comparto, cioè fermo restando la scelta della zona e quindi la perequazione, le cubature che io in linea di massima condivido da questo punto di vista, però perché se non è stata scelta, non abbiamo avuto un qualcosa di diverso rispetto al comparto che se non sbaglio prevede comunque un'adesione del 75% degli aderenti, cioè dei partecipanti al comparto, dei presenti nel comparto e considerato che in quella zona lì ci sono tantissimi lottisti, perché è una zona grande ma ha anche tanti proprietari, non come l'Olmetto ma quasi; come superficie è più grande, come numero di proprietari è più piccola però sono molti, quindi mettere d'accordo tanta gente e su queste situazioni non è certo facile, quindi rischiamo di aver creato una sorta di Piano Urbanistico che prevede un bellissimo parco che non verrà mai realizzato, perché se non c'è una perequazione, quindi se non arriva al Comune quel parco, non costruiranno gli altri; se gli altri non costruiranno quello lì non arriverà al Comune, quindi significa che questo parco non lo faremo mai, quindi se era possibile avere un chiarimento su questa scelta di comparti, ripeto, sui 10 – 11, il problema ritengo che ce l'abbiano un paio di comparti non di più, perché gli altri quando si parla di un unico proprietario, 2 o 3 proprietari, la cosa è chiaramente fattibile. L'altro comparto che io ritengo che sia un po' di difficile attuazione, è quello di insediamento sull'Aurelia, mi riferisco a quello artigianale, non quello...quindi la fascia Aurelia e che in effetti anche quello ha...diversamente dal comparto di due che è quello che in effetti c'è una presentazione diretta e quindi il rilascio diretto delle licenze; lì c'è da fare anche lì un comparto e quindi preparare un Piano che possa poi consentire l'edificazione di tutte quante le strutture artigianali o industriali o commerciali o quello che è previsto. Quindi anche quello ritengo che sia un comparto di difficile realizzazione, quindi, capire se c'è la possibilità in questa fase, o in una seconda fase, di modificare questo tipo di intervento urbanistico con altri interventi che potrebbe essere per esempio per Olmetto, forse riusciremo a vedere la luce, da quando abbiamo deciso di fare la lottizzazione d'ufficio, che è simile al Cerreto, che nonostante non sia stato così gravemente contestato, è comunque uno dei migliori quartieri di Ladispoli, quindi se ha avuto grosse difficoltà sicuramente iniziali, ci sono discussioni sulla chiusura del Consorzio e quant'altro, però comunque sia è sempre un ottimo quartiere. È partito, se non erro addirittura dopo l'Olmetto, però l'Olmetto di fatto è ancora una zona abusiva che dobbiamo recuperare, il Cerreto, ripeto, è uno dei migliori quartieri, quindi questo era un po' il quesito generale, poi nel, faccio un altro...continuo con la domanda, così...nel comparto D5 che è una zona di fatto per la produzione, lavorazione di...eh...cioè noi lì se non sbaglio come indicazioni dell'Amministrazione c'era che ci fosse tra le altre voci, anche quella industriale; non so se fra queste che abbiamo indicato c'è anche quella perché lì di fatto c'è un'industria, che per motivi fiscali, quindi di identificazione geografica e urbanistica, ha perso una maniera di finanziamenti perché non era una piccola industria insomma, quindi questa se non erro era una delle cose che aveva spinto l'Amministrazione e io su questo sono d'accordo, ad individuare quella zona ed allargare quel comparto lì che è fatto poi tra l'altro se non sbaglio, di 4 – 5 proprietari quindi...io lì ho letto fra le norme tecniche, però non ho trovato la parola "industria", o "piccola industria", quindi se la parola "piccola industria" è assimilabile anche a quello che ...(omissis)...non c'è problema, va bene, però se è assimilabile, forse scriverlo sarebbe una parola in più insomma, non è, non è male. Poi basta...basta così per adesso...poi c'ho altre cose, però son più dettate sulle scelte che penso

discuteremo dopo...Enzo...penso domani sera parleremo sul discorso che è solo un discorso tecnico...ok, mi fermo qui, grazie.

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Risponde l'Architetto Ambrogio.

**Arch. Ambrogio:** Allora, il comparto edificatorio, le zone sono circa 10 come abbiamo detto, chiaramente queste zone, il comparto edificatorio dico, la prima domanda...le zone come noi abbiamo visto sono circa una decina dove noi abbiamo individuato questa procedura. Questa procedura nasce dall'idea di non fare figli e figliastri, di creare equità di trattamento, di fare in modo che in modo che il proprietario a cui capita l'edificazione, sia uguale al proprietario a cui capita il servizio; nasce dalla necessità di dare a tutti i cittadini degli spazi pubblici che derivano dalla trasformazione privata del territorio. Io credo che oggi questa sia l'unica possibilità di trasformazione perché l'alternativa a questa è quella del Piano precedente, cioè l'esproprio. Però i comparti che noi abbiamo fatto, del Piano Regolatore sono differenti, profondamente differenti da quello di Olmetto Monteroni; sono profondamente differenti innanzitutto perché nascono come comparti edificatori. Olmetto Monteroni non nasce come comparto edificatorio, nasce come un piano di recupero di un nucleo abusivo, a cui è stato dato un indice di cubatura basso, forse troppo basso a cui non è mai stato imposto il comparto edificatorio, tanto che il Piano che è stato inviato alla Regione, la Regione non lo ha potuto approvare, ha approvato la perimetrazione, ha alzato l'indice e ha obbligato il comparto edificatorio, cioè ha obbligato colui che farà il piano particolareggiato a fare il comparto edificatorio. Quali sono le difficoltà di questa operazione? Che quell'area è oggi abitata già da dei cittadini, ci sono delle case che si, sono state abusivamente costruite, ma sono state anche regolarmente sanate alcune, la maggior parte. Quindi, la procedura di costituzione del comparto è profondamente differente, cioè in quella zona ci sono cittadini di un tipo e proprietari di un altro, ci sono proprietari di immob...scusate, proprietari di immobili ma anche proprietari di terreni, quindi costruire un Piano basto sul comparto, su questa regola, non è facile, perché l'indice che gli è stato assegnato, comporta che io devo sottrarre le cubature già realizzate dall'indice che è stato assegnato, mi spiego meglio: se io ho un terreno di 1.000 metri quadrati, non posso applicare lo 0.3 come è l'indice, ma devo vedere quello vicino a me quanto ha costruito per poter applicare un indice, questa è la difficoltà di Olmetto Monteroni, cioè non c'è equità di trattamento, pure questo è il problema dell'urbanistica. La difficoltà nell'urbanistica è dare equità di trattamento, fare in modo che chi opera, operi nelle stesse condizioni, senza che ci siano persone avvantaggiate e persone svantaggiate, proprietari che hanno una rendita di 150 euro al metro cubo e proprietari che hanno una rendita di 10 euro al metro quadro, di 15 euro al metro quadro, questa è la difficoltà. Allora, noi abbiamo fatto questa scelta per risolvere questo problema, cioè i proprietari di quelle aree, sono tutti proprietari che avranno uno stesso trattamento, cioè il loro terreno costerà il prezzo di mercato di un'edificabilità pari ad un indice di 0.4 metri cubi al metro quadro, quindi tutti sono nella stessa condizione. Ora, ovviamente, come è giusto e come è saggio dire, perché il rilievo non è sbagliato, ci sono comparti più piccoli, quindi di più facile attuazione, e comparti più grandi di difficile attuazione. Però, ci sono anche diciamo comparti importanti come quello del C5 su cui questa seconda fase del Piano servirà anche per cogliere queste impressioni, perché fino ad oggi, fino a che questo Piano non verrà adottato, sono tutte, mi scuso il termine, però sono tutte parole, perché fino ad oggi nessuno ha valutato realmente quant'era il valore che aveva



prima e quant'è il valore che avrà dopo e quindi tutte queste possibili trasformazioni che il giorno prima dell'adozione sono lontane dall'avvenire, poi il giorno dopo l'adozione invece, riescono a convogliare molto più facilmente perché fino ad oggi quelle aree sono sottoposte ad un esproprio, a 75 euro, a 80 euro al metro quadro; da domani varranno 200 euro al metro cubo, questo è il passaggio fondamentale. Il passaggio economico non va sottovalutato in urbanistica, non va sottovalutato se questo passaggio economico viene rivolto all'utilità pubblica che è il tentativo che noi abbiamo fatto e non all'arricchimento di pochi, questo è l'obiettivo di questo Piano Regolatore, chiaro? Ovviamente, se poi sarà necessario suddividere il comparto perché ci sono necessità da parte dei proprietari a condizione che le aree strategiche del Piano, quindi due parchi centrali vengano ceduti all'Amministrazione, è pure possibile immaginare una diversa suddivisione, cioè mantenendo percentuali di cessione, mantenendo indici, mantenendo unitarietà dell'intervento, perché non immaginare che uno di quelle due aree verdi, venga acquisita con un Piano più piccolo, cioè che quel comparto venga suddiviso in due per esempio? È possibile questa cosa, non è che è impossibile, lo valuteremo nel momento in cui però questo strumento avrà un valore, perché fino ad ora sarà sempre insufficiente, bisognerà sempre aggiungere un po'; se voi avrete la forza di adottarlo, probabilmente questo cambierà e allora si potranno verificare, facendo proprio anche i calcoli economici, valutando se il proprietario di quelle aree ha avuto un valore in più o un valore in meno. Noi crediamo che abbia avuto il giusto valore, però ci possiamo anche essere sbagliati, lo valuteremo; l'Amministrazione lo valuterà nel suo proseguo del lavoro. Questo per quello che riguarda...spero di essere stato chiaro, insomma sul fatto che quel comparto è il comparto più importante di questo Piano, è quello ritenuto più strategico, è quello che deve dare la nuova immagine della città, non è un caso che a quel comparto è legato un altro dei grandi interventi di questo Piano che io prima mi sono dimenticato di spiegare, che è l'idea di riqualificazione della stazione ferroviaria di Ladispoli, con la realizzazione di spazi commerciali, con la realizzazione di attrezzature per la stazione, con la realizzazione di una copertura verde di tutto ciò, che permetta agli abitanti e ai cittadini di passare dalla parte di Viale Italia, alla parte a nord di Ladispoli, dalla parte a Sud alla parte a Nord, camminando sopra i binari, sopra una copertura verde. Io questa cosa, sono tanti anni che l'ho pensata, la vedete, no? (*Riferendosi alle slide*) Tanti anni che noi ci lavoriamo e la prima volta che l'ho presentata, lo scetticismo era mostruoso, mi vedevano tutti come un pazzo, forse un po' lo sono, però continuano molti a pensarlo, però io credo che nel tempo forse riusciremo a portare avanti un'idea innovativa per una città, perché sono queste le idee...lasciate perdere il progetto, lo possono fare molto meglio di come abbiamo fatto questi 4 segni, non è questa l'importanza, ci saranno anche forse progettisti più bravi, non è quello, è l'idea, è la fantasia, è la voglia di inventare una città differente da quella che abbiamo sotto gli occhi, questi sono gli interventi che consentono questo; questi sono gli interventi su cui, con cui si cambia l'immagine di una città. Allora è chiaro, dicevo, che questo intervento legato a quello vicino, ovviamente consente una differente immagine della città, cioè io arrivo, c'ho un parco attrezzato, un parco di integrazione, dove la gente cammina per i giardini verdi attrezzati, dove la gente va, quindi, ovvio, mo' non ve la faccio lunga su sta storia, però è ovvio che sia una parte come dire, significativa del progetto. Per quello invece che riguarda la zona industriale D5, industriale...3 scusate, D3, la zona industriale D3...si...scusa...D5 la parola "industriale" stavo dicendo, giusto? Allora, tutto ciò che viene classificato nel nostro paese come attività produttiva, è artigianale e industriale al tempo stesso; noi abbiamo usato "produttiva", proprio per questo motivo, però se serve di aggiungerlo, voglio dire, non è un

problema, non mi sembra un problema. Per questo fa riferimento oggi il famoso Decreto Bersani, per definire le attività nelle aree artigianali, o produttive meglio, fa riferimento il Decreto Bersani, 447 del...447 del 1998...si mo' la data non me la ricordo, scusatemi però, è sicuramente 447...per quello che riguarda invece il D3, il D3 non è un Piano di comparto, è un Piano di insediamenti produttivi, o un Piano per insediamenti artigianali, cioè è un'altra forma, un'altra regola, un'altra proprio struttura di ragionamento, e sono quelle aree della città nelle quali noi abbiamo pensato si potessero creare posti di lavoro oltre che quelli turistico ricettivi, quindi in quelle aree, le previsioni del Piano Regolatore sono molto difficili da effettuare, perché dipendono da dei fattori imponderabili, da noi progettisti, cioè dipendono dall'economia...

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** ...sul microfono, può rispondere col microfono Consigliere Ruscito...

**Cons. Ruscito:** Lì hanno l'obbligo insieme di fare la complanare...(omissis)...quindi unire queste persone su scelte tecniche, non è facile, quindi perché in quel caso il Comune non può preparare, il Comune stesso, una progettazione di non so, complanare e ...(omissis)...i privati intervengono con la concessione diretta, come in effetti viene fatta con il comparto D2, che è una zona di fatto di recupero e quindi può essere diretta, e questa è la domanda, la scelta delle cubature, quelle, d'accordissimo non discuto quello io...

**Arch. Ambrogio:** ...non avevo capito, mi scuso...il passaggio è un po' differente: allora noi le zone D2 che abbiamo individuato sono tutte zone con aree esistenti, regolarmente realizzate o abusivamente realizzate e regolarmente sanate, però sono tutte strutture già oggi esistenti e abbiamo dato quelle aree spesso all'interno di quelle aree ci sono lotti interclusi, quindi a persone che pur essendo, non hanno costruito, onesti o meno furbi, chiamateli come volete, però non hanno costruito. A noi è sembrato giusto metterli in una stessa condizione di quelli che gli stanno intorno, a destra e a sinistra, però quel tipo di intervento non produce standard e non produce strade. Allora il problema è sempre lo stesso, cioè chi paga? È una domanda semplicissima. Allora chi le deve pagare queste cose? L'Amministrazione, i cittadini di Ladispoli o gli imprenditori che vanno a realizzare i capannoni? Noi abbiamo immaginato che li pagassero i proprietari dei capannoni, come tutte le persone civili, pagano gli oneri di urbanizzazione, realizzano un progetto che può essere di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata, cedono le aree a standard necessario al loro funzionamento, perché io non credo che un qualsiasi cittadino di Ladispoli possa godere di un parcheggio di fronte ad un'attività artigianale, commerciale, o di servizi che viene localizzata in quelle aree e che realizzano le giuste strutture per far sì che le strade non si intasino perché apriamo un'attività, perché questo è il rischio che spesso viene portato avanti se non si ...(omissis)...pubbliche e le opere private insieme, quindi il motivo dell'attuazione indiretta, è legata a questa necessità di fare in modo che non paghi l'Amministrazione Comunale, non paghino i cittadini di Ladispoli, ma paghino coloro che poi realmente usufruiranno di quelle opere. Il principio è identico a quello del comparto C5 come principio, completamente diverso però come strumento urbanistico, non è secondario, è importante. Hanno procedure differenti, regole differenti, il 75% non c'è, cioè è tutta un'altra regola, d'accordo? Spero di...grazie...

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Se è breve...si...tanto l'argomento ha bisogno di approfondimenti...

**Cons. Ruscito:** Per quanto riguarda invece le zone I, I2 –I3 – I4, le zone ricettivo – turistiche, lì non c'è prevista nessuna perequazione, cioè nel senso questi, cioè i proprietari faranno delle strutture ricettivo – turistiche, però non lasceranno niente al Comune, quindi come spazi verdi e quant'altro e poi sul discorso del, mi aveva preceduto sul discorso ferroviario, lì in effetti ritengo che sia un'opera molto interessante, infatti erano degli appunti che avevo come domanda, stranamente non ne aveva parlato, insomma, ecco, quindi vabbè, ok...quindi il discorso rimane, l'ultima domanda che c'avevo io o perlomeno per quelle che ...(*omissis*)...mentre parlavi, era quindi questa eventuale perequazione sulle zone in azzurro, diciamo, la I2, la I3, la I4, quelle ricettivo – turistiche.

**Arch. Ambrogio:** Allora, le zone turistico – ricettive, noi ovviamente abbiamo previsto la possibilità di realizzare, cioè non la possibilità, l'obbligo di standard, cioè quello che è il servizio necessario, quello c'è sempre non l'abbiamo mai eliminato, però non abbiamo imposto una perequazione aggiuntiva, come abbiamo fatto nei comparti C per capirci, e questo non l'abbiamo fatto per un motivo semplice, che spesso le attività turistico – ricettive non hanno lo stesso utile di quelle residenziali, e quindi quelle turistico – ricettive rispetto a quelle residenziali, nel nostro Piano hanno un compito, cioè quello di dare l'identità del lavoro a Ladispoli; nel nostro obiettivo principale, come dicevo all'inizio, c'è quello di dare anche riconoscibilità alla città per quello che riguarda i posti di lavoro, allora i turistico – ricettivi spesso offrono posti di lavoro, allora noi abbiamo imposto questa regola diciamo del solo standard per capirci, senza surplus esclusivamente per questo motivo, perché hanno spesso una rendita inferiore quindi è difficile imporre questa cosa, perché, perché l'utile di queste attività è spesso molto inferiore e poi perché appunto le zone diciamo turistico – ricettive offrono posti di lavoro, quindi hanno già un ruolo all'interno della società. In più bisogna considerare che alcune di queste sono proprio senza cubatura, cioè tutte le aree turistico – ricettive comprese nella fascia di rispetto di 300 metri dal mare, non potranno sviluppare nuove cubature, quindi quelle saranno tutte strutture removibili quali possono essere campeggi, aree camper, bungalow, cose di questo genere, mai comunque strutture fisse e comunque sempre autorizzati dalla Regione, dalla Sovrintendenza, cioè non dipende dal Comune, non dipende meglio, scusate, dipende solo dal Comune quest'autorizzazione, chiaro?

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** La parola...la parola al Consigliere Battilocchi.

**Cons. Battilocchi:** Grazie, buonasera a tutti. Io intanto ringrazio gli architetti che hanno lavorato al Piano perché effettivamente è stato molto laborioso ma credo con ottimi risultati. Io volevo porre un problema che in Commissione ho posto e che non vedo e che non ho visto considerato dal Piano è che è la fascia costiera, la fascia degli stabilimenti balneari. Giustamente viene detto dagli architetti che il Piano non può operare su aree demaniali, su aree che quindi non sono nella disponibilità comunale, però qui mi sorge un problema che credo debba essere approfondito anche da parte dell'Amministrazione cioè, quando noi in passato presentammo il P.U.A., che è il Piano di Utilizzo degli Arenili, che prevedeva una riorganizzazione degli stabilimenti, prevedeva delle cubature premianti per coloro che

abbattevano e ricostruivano in termini ecosostenibili, quindi con il legno, che demolivano le cabine che facevano il lungo muro del lungomare ma le ricostruivano in senso ortogonale, quindi sui lati della concessione demaniale, quindi erano un interesse globale, sia degli operatori che dell'Amministrazione ma io credo più in generale della cittadinanza e del demanio stesso che veniva a vedere riconfigurato un patrimonio in modo più moderno e commercialmente accettabile rispetto all'attuale decadenza che c'è, no? Quando noi presentammo questo P.U.A., la Regione ce lo bloccò dicendo che "Non è uno strumento urbanistico e quindi togliete tutte queste cose edilizie tecniche dal P.U.A.", in sostanza riducendo il P.U.A. stesso a, come la distanza fra gli ombrelloni ed è poco più; allora qual è lo strumento, mi chiedo, qual è lo strumento per poter porre una regolamentazione del lungomare, se non è il Piano Regolatore, non è il P.U.A., qual è lo strumento tecnico? Allora, credo invece che in questo contesto noi potremmo e dovremmo andare a determinare ovviamente con l'accordo anche regionale e degli organi che sono poi preposti a quei beni pubblici a determinare un pensiero almeno su quella che è la possibilità di riqualificare la costa. Come abbiamo fatto all'interno, dove prevediamo che nella zona Torre Flavia, il D5, sbaglio, come numero adesso non ricordo, comunque nella zona dove prevediamo anche la realizzazione della darsena turistica, prevediamo una riqualificazione comunque di quella costa che dia la possibilità di sfruttare meglio commercialmente ma anche con una qualità degli insediamenti turistici, così dovremmo fare per il Lungomare, quindi io chiedo all'Amministrazione che, se non è definibile in questo momento come inserire la cosa, ci sia un approfondimento che ci ponga poi nella condizione di poter fare gli emendamenti di osservazioni al Piano Regolatore stesso, se possibile integrazioni che diano risposta anche a questa parte importante della nostra economia, grazie.

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Interviene il Sindaco.

**Sindaco Paliotta:** Sì, a parte gli aspetti più tecnici della questione, diciamo in parte il Consigliere Battilocchi ha già dato anche in parte insomma una risposta, nel senso che il Piano Regolatore non arriva in quell'area e fermo restando che poi il problema rimane. Allora, però ci sono... gli altri strumenti ci sono, allora a parte il P.U.A. che voi sapete, sta per, così, in Regione e dovrebbe essere alle sue ultime settimane diciamo, però noi abbiamo svolto recentemente un incontro con il Demanio e con la Capitaneria, ponendo questo tipo di problematiche, cioè nel momento in cui c'è un Lungomare che risale agli anni '50, che è inadeguato insomma, basta poco per capire che è inadeguato alle nuove esigenze, quali sono gli strumenti per trasformare quella che dobbiamo sempre ricordarci o quello che è un Patrimonio dello Stato, perché per quanto possa sembrare strano a chi non conosce le norme, tutti gli stabilimenti balneari non sono proprietà dei gestori, ma sono proprietà dello Stato, il quale, come tutti i padroni di casa, decide lui quando un immobile si può cambiare o meno, cioè è lo Stato che decide se una struttura può essere abbattuta. Ora, è vero che le funzioni sono delegate, molti poteri alla Regione, alcuni ce l'ha il Comune, però sull'immobile vero e proprio, il potere è chiaro che è quello del Demanio e quindi abbiamo posto il quesito in maniera precisa, cioè li abbiamo anche invitati ad un sopralluogo, abbiamo anche detto "Ecco, questo è il Lungomare, questi sono alcuni edifici degli anni '50, è possibile che sia vietato ristrutturarli?. Non è vietato perché è già accaduto in altre parti d'Italia, qual è la procedura?". Allora, il problema che pone il Demanio in maniera abbastanza così, burocratica, se questo bene vale 100, non potete abatterlo perché state abbattendo un bene che vale 100, al ché abbiamo chiesto "Vabbè, ma se l'abbattimento

comporta l'edificazione di una struttura che vale 200, è chiaro che lo Stato alla fine, da questa operazione, ci guadagna, quindi stiamo a questo livello della discussione visto che non c'è un "no assoluto", ma si sta verificando qual è la strada tra noi, la Regione e il Demanio e i balneari per procedere. Possiamo dare però anche un'altra notizia, che la Regione Lazio è intenzionata ad attuare un provvedimento, adesso c'è il voto quindi vedremo quello che accadrà dopo per, questo è stato dichiarato dall'Assessore al Turismo e dall'Assessore all'Urbanistica, uno strumento che dia ai Comuni, la potestà diciamo o meglio la modalità di intervento urbanistico, anche di trasformazione radicale come questa sul litorale, cioè un Piano Urbanistico che intervenga, che abbia valenza anche sul litorale, fermo restando sempre il placet del Demanio che in questo caso è il padrone di casa. Quindi il problema c'è, ha fatto bene il Consigliere Battilocchi a ricordarcelo anche in questa sede, però ecco, non è questa la sede forse nella quale possiamo risolverla, insomma.

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Risponde il Consigliere Battilocchi.

**Cons. Battilocchi:** No, no solo per...il problema nasce, o perlomeno me lo sono posto perché abbiamo poi per anni faticato per fare eliminare l'art. 17 dalle norme tecniche di attuazione del vecchio Piano Regolatore, dove la previsione sul Lungomare c'era, quindi o era improprio all'epoca avercelo inserito e, o si può fare anche oggi, questo è il dubbio che mi sorge, quindi se abbiamo fatto una Variante per togliere l'art. 17, che prevedeva la realizzazione di un Piano particolareggiato sulla costa, significa che era stata inserita, questa era il dubbio che ho posto insomma, grazie.

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Io, premetto che sono d'accordo su quanto dice il Consigliere Battilocchi, in quanto sembra strano perché ad Ostia è stato permesso qualche anno fa, di trasformare gli stabilimenti balneari, noi a Ladispoli ci siamo penalizzati ...(omissis)...tante volte con il Sindaco, abbiamo anche affrontato il discorso di canoni demaniali che a Ladispoli hanno un importo molto alto rispetto ad altre città che sono molto più turistiche come Taormina, Forte dei Marmi e così via. Comunque, passo la parola al Consigliere Penge.

**Cons. Penge:** Sì, buonasera. Io volevo chiedere dei chiarimenti tecnici agli architetti, che finalmente dal '97 ad oggi sono arrivati alla serata conclusiva e quindi li ringraziamo per il loro lavoro che è stato molto lungo. Allora, la prima cosa che volevo chiedere è questa: visto che noi mandiamo questa Variante di Piano Regolatore alla Regione, con le osservazioni, con tutte ...(omissis)...e quindi loro dovranno fare un attento e approfondito esame che richiede pure un po' di tempo tra l'altro, volevo chiedere quanto può essere influenzato dal Piano Territoriale della Provincia e nello stesso tempo se è influenzato, quanto inciderà questo sul Piano Regolatore oppure se confliggerà con il Piano Regolatore su determinate norme dato che su alcune cose differiscono un pochino, e questa è la prima domanda. La seconda domanda invece, più che una domanda insomma è un'osservazione che rispetto a quello che è stabilito lì come zona di attività produttiva e industriale e commerciale. Sarebbe opportuno metterla proprio come dicitura "zona industriale" per un semplice motivo, perché qualche giorno fa alla Comunità Europea hanno passato la Provincia di Roma come Zona Obiettivo 1, quindi è zona su cui ricadranno i finanziamenti che fino ad oggi non era possibile avere direttamente dalla Comunità Europea, pertanto se si

riesce a mettere questa voce, sicuramente può essere d'aiuto per tutte le imprese, tutte le aziende, questo proprio perché in previsione di quando sarà approvato perché l'iter sarà abbastanza lungo, sicuramente saranno facilitate tutte le aziende che si trovano nel nostro territorio comunale.

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Può rispondere l'Architetto Ambrogio.

**Arch. Ambrogio:** Allora per quello, l'ultima domanda rispondo subito, è la nostra volontà scrivendo "produttive" di inserirle, quindi non c'è dubbio se volete aggiungere la parola "industriale" di farlo però ripeto, a noi sembrava ridondante nel senso che il decreto che citavo prima ha definito con precisione che cosa sono le attività produttive, sono quelle attività industriali a artigianali di produzione di beni e di servizi, quindi è precisa come dicitura, non è che è una dicitura vaga, quella del Decreto, per cui per noi, quando è entrato in vigore quello, le attività produttive sono, perché sapete che invece, capisco la vostra preoccupazione che invece per molti anni le attività produttive non si sapeva bene che fossero, non erano né artigianali, né industriali, era quel termine che non si utilizzava, che appunto furbescamente si utilizzava "produttive", però poi non si diceva che cosa si poteva fare; poi invece è stato approvato questo Decreto Bersani e le attività hanno preso il loro diciamo, la loro giusta configurazione perché poi in realtà che cosa fanno? Producono, no? Quindi è chiaro che...quindi comunque, se voi volete aggiungerla, cioè dal punto di vista tecnico è perfettamente possibile. Per quello invece che riguarda il rapporto con la Provincia, io leggo qui, mi sono riletto proprio mentre sentivo la domanda, mi scuso per la voce, mentre sentivo la domanda, mi sono riletto qui che cosa dice e praticamente l'iter procedurale di approvazione della Variante, una volta inviata alla Regione, prevede che la Provincia si debba esprimere, però sulle sue scelte strategiche, quindi sulle scelte prescrittive, cioè su quelle che noi nel Piano abbiamo rispettato, e non si deve invece esprimere in modo dettagliato su quelle che sono le scelte invece direttive, o meglio, qui c'è scritto che verrà coinvolta nel processo di valutazione del Piano, termine utilizzato, però si deve esprimere solo su quelle strategiche, in quanto se voi ci pensate, come ragionamento non è neanche sbagliato il protocollo di passaggio delle competenze, perché realmente noi questo Piano lo abbiamo elaborato in data antecedente, cioè a luglio il Piano Provinciale quasi non esisteva, lo hanno fortemente modificato con le osservazioni e le controdeduzioni quindi eravamo proprio impossibilitati a rispettare diciamo, le cosiddette direttive in quanto non si conoscevano, si conoscono da poco, da circa 3 mesi e oltretutto quelle vere, quelle vere ancora non si conoscono, perché usciranno l'8 mar... l'8 marzo, ora ovviamente come al solito delle bozze girano di questi documenti, però sono tutti informali, chiaramente, chiaro? Grazie.

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** La parola al Consigliere Ascutto.

**Cons. Ascutto:** Buonasera. Ringrazio i Colleghi per la bellissima spiegazione, non sono d'accordo su alcuni dati insomma, ecco. Innanzitutto, l'identità territoriale: io...è vero che la città di Ladispoli è cresciuta in maniera molto forte negli ultimi anni, ma è anche vero che per me non può essere considerato un quartiere di Roma, io la vedo più una cittadina e come tale, ecco, credo che questo Piano avrebbe dovuto valorizzarla come cittadina di mare, ecco,

anche perché siamo una cittadina di periferia, dove l'identità col nostro mare diventa la prima identità del nostro territorio, quindi credo che si sarebbe dovuto puntare più verso questo genere di programma, perché si sa che comunque le strutture ricettive ...(*omissis*)...turistiche – alberghiere portano comunque lavoro, creano posti di lavoro, creano, sviluppano una cultura del territorio, anche se in forma sperimentale o no, comunque, avrei dato più un'impostazione di lealtà con il proprio mare, perché prendendo una città, la città di Ladispoli, riqualificando sicuramente sia nel primo caso che nel caso in cui, nella maniera in cui voi avete adesso giustificato le vostre scelte progettuali, valorizzando sempre le aree verdi, sarebbe stato comunque un obiettivo primario di qualità urbana, perché una qualità urbana nasce dalla qualità del suo verde e dall'arredo del suo urbano, insomma, ecco, quindi diventano due elementi fondamentali. Per quanto...e quindi voglio dire, avrei veramente percepito l'esigenza di dare quest'identità marittima ecco, al nostro territorio. È vero che abbiamo un porto, ma è un elemento importante ma non complementare, ecco, a quella che è l'estensione territoriale. Per quanto invece riguarda le scelte, abbiamo parlato del Piano Paesaggistico Territoriale, è vero che noi abbiamo una nostra casistica cioè nel nostro caso, 5 anni per presentare questo Piano Regolatore Generale che non si chiama più così ma si chiama Piano Comunale Generale nella nuova denominazione, nella nuova Legge Regionale, ecco, lei ha detto una cosa importante, ci stiamo lavorando da diversi anni sopra, però insomma, ecco, oggi ci ritroviamo che due mesi fa è stato adottato, non due mesi fa insomma, si sta per adottare, approvare il nuovo Piano Territoriale Provinciale e non abbiamo forse percepito tutte le direttive necessarie affinché si possono rispettare quelle che sono le indicazioni di Piano. Allora, questo potrebbe essere un elemento di osservazione futura, ad integrazione di questo Piano, quindi io forse ...(*omissis*)...con più diciamo, sarei andata con più calma nel presentarla immediatamente, anche perché credo che le scelte sono fondamentali per il nostro futuro. Volevo far riferimento a quello che voi avevate scritto nella relazione tecnica, quando fate riferimento al verbale di deliberazione di Consiglio Comunale n. 86, nella quale poi voi fate riferimento alle indicazioni che sono state date nel momento in cui avete ricevuto l'incarico, la Convenzione, ecco; nella vostra Convenzione ci stavano scritti ovviamente gli obiettivi primari che dovevate raggiungere. Mi viene subito in...no...mi viene subito all'occhio l'ultimo, il punto C del comma 1, nel definire gli indirizzi fondamentali. Prima lei parlava di comparti edificatori, allora un comparto edificatorio comporta una lottizzazione, comporta una pianificazione specifica con un'identità specifica. Allora secondo me, poi volevo sentire anche il suo parere, abbiamo usato la perequazione perché è l'unico strumento per poter far sì che l'Amministrazione non spenda altri soldi, per poter acquisire le aree da destinare ai servizi. Quindi, volevo chiederle, come facciamo a soddisfare questo punto nel principio di comparti edificatori, quando dice "Gli insediamenti ridotti..."...allora "Tra gli obiettivi, gli indirizzi fondamentali che deve assumere la nuova progettazione..."il Piano riguarda questo punto qua: "insediamenti di ridotto impatto volumetrico ad elevato contenuto qualificativo e di indirizzo che non siano configurabili come nuove lottizzazioni". Allora quello che noi abbiamo visto qui, sono nuove lottizzazioni, allora che non siano, o comunque sono nuove...si, nuove lottizzazioni, che ci sono delle aree residenziali nuove che sorgono, può essere un elemento di contrasto allo sviluppo di questo Piano? Ecco, oppure può essere solo superata questa fase, cioè questo punto specifico? Ecco, perché i comparti comunque, sappiamo esattamente che cosa si intende edificazione residenziale, grazie.

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Può rispondere l'Architetto.

**Arch. Ambrogio:** Allora, devo dire che alcune sue riflessioni diciamo, per quello che riguarda l'importanza della città balneare, sono più che condivisibili, nel senso che abbiamo circa fatto, abbiamo circa fatto 10 volte la superficie destinata all'attività turistico – ricettive rispetto a quelle esistenti. Quindi credo che la volontà, tutte queste attività sono tutte prossime al mare, sono tutte prossime al Lungomare. Il Piano non ha una grande quantità di aree libere in prossimità del mare, perché fra la Torre Flavia, l'Oasi di Palo e la fine di San Nicola, la parte centrale, le aree su cui poter agire non sono molte; non è facile fare questa operazione; l'unica area libera è occupata dal grande intervento del porto, quindi diciamo che immaginare una città che affaccia di più sul mare di quello che abbiamo fatto, io personalmente ho delle difficoltà, pure se condivido l'idea, cioè l'idea che Ladispoli non debba perdere, perdere il suo rapporto con il mare, assolutamente; questo è il primo riferimento. Il secondo riferimento per quello che riguarda gli indirizzi che c'ha dato l'Amministrazione, io penso di aver fallito nella mia presentazione sentendo le sue parole, le dico la verità, perché se tutto quello che ho detto si deve ridurre ad una lottizzazione, io non so che cosa dirle perché ripeto, noi abbiamo cercato di fare tutt'altro. La lottizzazione è uno strumento che prevede 18 metri quadrati ad abitante e che prevede la realizzazione degli standard solo per i cittadini che vanno a costruire, che prevede un intervento mirato esclusivamente alla trasformazione di un territorio per fini edilizi. Noi nel Piano non abbiamo inserito nessuno di questi concetti, abbiamo cercato di fare l'opposto; noi abbiamo fatto un dimensionamento legato alle reali necessità di spazi verdi, di aree pubbliche, di servizi, di scuole, e quant'altro, dei cittadini che già vivono a Ladispoli, non abbiamo individuato un'area di espansione in cui andare a fare un nuovo quartiere perché ci piaceva quell'area, noi abbiamo cercato di tenere la città il più compatta possibile, di costruire intorno all'urbano già esistente, di riempire i vuoti urbani lasciati, cioè abbiamo fatto un'operazione completamente differente, forse non sono stato molto chiaro nell'esposizione, però l'obiettivo mio come del gruppo di progettazione era appunto quello di creare interventi di natura completamente differenti dalla lottizzazione. Questi quartieri sono tutti costruiti con le regole diciamo più, oggi più moderne dell'integrazione fra lo spazio aperto e lo spazio chiuso. Le loro capacità di occupazione, non superano mai il 15% del rapporto di copertura, cioè noi avremmo delle enormi superfici permeabili all'interno di questi quartieri, sono quartieri che hanno indici più bassi di quelli del Cerreto, per farle capire, quindi però ripeto le opinioni, io sulle opinioni non posso, non sono cose tecniche, ognuno può dirlo; per la tecnica, secondo me è tutta un'altra cosa. Per quello che riguarda l'incarico e gli indirizzi che ci ha dato l'Amministrazione, noi abbiamo cercato di rispettarli anche in parte adeguandoli alle necessità di circa 16 anni, 14 anni dopo di quando presentiamo il Piano, perché quegli indirizzi ce li aveva dati la precedente Amministrazione, dell'Assessore ...(*omissis*)...non mi ricordo qual era il Sindaco di quel periodo...Perilli...e noi abbiamo cercato di rispettarle e ovviamente però se lei immagina che quando abbiamo cominciato c'erano 23.000 abitanti residenti, e oggi sono 40.000, può immaginare che la città è diventata differente insomma, questo è, quindi abbiamo anche cercato di interpretarli in parte quegli indirizzi, interpretarli chiaramente in senso positivo, nel senso della salvaguardia, della valorizzazione delle risorse, del come dire, del potenziamento dell'aspetto risorsa per il Comune di Ladispoli, girandolo verso l'identità. Questo è il tentativo, poi vedremo.



**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Consigliere Asciutto?

**Cons. Asciutto:** Comunque chiamiamolo come vogliamo, lottizzazione, comparti, sempre pianificazione è quindi, poi se sono 24 o 36 metri quadrati per abitanti, sempre una lottizzazione è, quindi cambiamo le parole ma la forma non cambia. Un'altra domanda Architetto, gli volevo dire, gli volevo chiedere, secondo le varie zonizzazioni che abbiamo, che avete identificato all'interno del Piano, vi chiedo come mai non è stata individuata una zona, un'area, una zona omogenea destinata all'edilizia sovvenzionata, ecco.

**Arch. Ambrogio:** Allora, l'edilizia sovvenzionata, non è una cosa che si può inserire nei Piani Regolatori secondo le normative attuali, è un intervento che prima dell'entrata in vigore della L.21/2009, quella che citavo prima, era un provvedimento che si eseguiva successivamente all'approvazione del Piano Regolatore, perché come lei sa, la Legge 167/1967, quella sull'Edilizia Economica e Popolare, impone che il Patrimonio Edilizio esistente, cioè il Patrimonio Edilizio di Sviluppo, sia destinato 60% al patrimonio privato, 40% al patrimonio pubblico, quindi una volta che il Comune, prima dell'entrata in vigore della L.21/2009, prima dell'entrata in vigore quindi di questa Legge, il Comune adottava, approvava il Piano, poi prendendo le aree di espansione, individuava il 60% con destinazione privata e il 40% con destinazione pubblica. Nella storia della pianificazione, quindi nella storia dell'urbanistica, quest'operazione non è quasi mai stata fatta, quasi mai, sono sempre stati realizzati tantissimi piani di iniziativa economica e popolare in variante di Piano Regolatore, poi, aspetti, all'interno di ciascuna delle aree che lei vede, verranno riservate 20% di aree per realizzare edilizia economica popolare, quindi questo Piano prevede 180.000 metri cubi di edilizia residenziale pubblica, questo è il dato ufficiale di quello che lei troverà negli elaborati del Piano, quindi posso risponderle più semplicemente che questo Piano prevede l'edilizia economica e popolare, pure se non è materia di P.R.G. e prevede precisamente 180 – 190.000 metri cubi di superficie residenziale. Quindi, circa 1.900 abitanti sugli 8.500 previsti...1.900, scusate, ho sbagliato...spero di essere stato...grazie.

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** Altri interventi? La parola al Sindaco.

**Sindaco Paliotta:** Allora, il Consiglio Comunale ha dato, s'era dato diciamo la modalità operativa che era quella di svolgere la parte di approfondimento tecnico stasera e la parte della discussione e delle dichiarazioni di voto domani sera. Se si è conclusa questa fase e non ci sono altre richieste di approfondimento, si può di nuovo ringraziare i progettisti, i professionisti, la loro insomma ampia collaborazione anche in aula, e possiamo proporre di aggiornarci a domani sera...il Presidente può dichiarare che la seduta è terminata...

**Cons. Ardita (nel ruolo di Presidente del Consiglio Comunale):** La seduta è terminata e viene...il Consiglio riprende domani sera alle ore 21. Buonasera a tutti, salutiamo il pubblico presente e gli ascoltatori di Centro Mare Radio.-----  
-----