

**Direzione:** URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

**Area:** AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

## DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G12396 del 23/09/2024

Proposta n. 34079 del 19/09/2024

**Oggetto:**

VER-2024\_05. Comune di Ladispoli (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al "Programma Integrato di Intervento - Riqualificazione urbanistica di un'area interna al perimetro urbano in variante al PRG vigente sita in via Latina, ai sensi della L.r. 26 giugno 1997, n.22.". Proponente: Soc. SARA '94 S.R.L. -Amm.re Felci Maria Rita. Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

**OGGETTO: VER-2024\_05. Comune di Ladispoli (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al *“Programma Integrato di Intervento - Riqualificazione urbanistica di un’area interna al perimetro urbano in variante al PRG vigente sita in via Latina, ai sensi della L.r. 26 giugno 1997, n.22.”*  
Proponente: Soc. SARA '94 S.R.L. -Amm.re Felci Maria Rita

**Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.**

Autorità Procedente: **Comune di Ladispoli (RM)**

**IL DIRETTORE**  
**DELLA DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,**  
**PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE**

Su proposta del Dirigente dell’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

**VISTA** la Legge n.241/1990 e smi “Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

**VISTO** il D.Lgs. n.152/2006 “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii;

**VISTO** il R.R. n.1/2002 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”;

**VISTA** la L.R. n.6/2002 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale”;

**VISTA** la L.R. n.12/2011 “Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013”;

**VISTA** la L.R. n.16/2011 “Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili”;

**VISTA** la D.G.R. n.148/2013, con la quale è stato adottato il R.R. n.11/2013 recante la modifica all’art.20 del R.R. n.1/2002, nonché all’Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla “Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti”;

**VISTA** la D.G.R. n.203/2018, con la quale è stato modificato il R.R. n.1/2002 con cui si è provveduto, tra l’altro, a effettuare una riorganizzazione generale dell’assetto amministrativo con decorrenza dall’1/6/2018, modificando la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica”;

**VISTA** la DGR n. 660/2023 concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni. Disposizioni transitorie”, con cui è stata modificata la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in “Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare”;

**VISTO** il regolamento regionale 23/10/2023, n. 9, concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, il quale ha riorganizzato le strutture amministrative della Giunta regionale, in considerazione delle esigenze organizzative derivanti dall’insediamento

della nuova Giunta regionale e in attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 14 agosto 2023, n. 10;

**VISTO** il Regolamento Regionale 28/12/2023, n. 12, concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, con il quale sono state modificate le disposizioni transitorie del R.R. 9/2023;

**VISTA** la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell’art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare” è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell’incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

**VISTO** l’Atto di Organizzazione n. G01778 del 21/02/2024 rubricato: Organizzazione della Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare”;

**VISTO** l’Atto di Organizzazione n. G18804 del 28/12/2022 della Direzione Regionale Affari Istituzionali e Personale con il quale è stato conferito all’ing. Ilaria Scarso l’incarico di Dirigente dell’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”;

**VISTA** la DGR n. 543 del 18/07/2024 con cui è stato conferito all’Ing. Emanuele Calcagni, l’incarico di Direttore della Direzione Regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare”;

**VISTO** che il Comune di Ladispoli, in qualità di Autorità Procedente, con nota acquisita al protocollo regionale al prot. n.0257746 del 23/02/2024 ha inviato richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Programma in oggetto;

**CONSIDERATO** che la competente Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*” ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Programma indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

**RITENUTO** di dover procedere all’emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con l’esclusione del Programma suddetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell’istruttoria tecnica sopraccitata e con le raccomandazioni ai sensi dell’art.12 co.3-*bis* del D.Lgs. n.152/2006 ivi contenute;

## **DETERMINA**

ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006,

**di escludere il Piano** denominato “Programma Integrato di Intervento - Riqualficazione urbanistica di un’area interna al perimetro urbano in variante al PRG vigente sita in via Latina, ai sensi della L.r. 26 giugno 1997, n.22.” nel Comune di Ladispoli (RM), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all’*Autorità Procedente*.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla Parte II del D.Lgs.n.152/2006 e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it)

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

**il Direttore**

*Ing. Emanuele Calcagni*



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE  
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**Oggetto:** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

**Codice Pratica:** VER-2024\_05

**Denominazione Piano:** "Programma Integrato di Intervento - Riqualificazione urbanistica di un'area interna al perimetro urbano in variante al PRG vigente sita in via Latina, ai sensi della L.r. 26 giugno 1997, n.22".

**Tipologia Piano:** Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G.

**Rif.Leg.Piano** LR .22/1997, Art.4 L.r. 36/87

**Autorità Procedente:** Comune di Ladispoli (RM)

**Autorità Proponente** Soc. SARA '94 S.R.L. -... *omissis*...

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### PREMESSO che:

- Con nota acquisita al protocollo regionale al n.0257746 del 23/02/2024, Codesta Amministrazione, in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 0847261 del 01/07/2024, l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente la variante, in formato digitale:

### Regione Lazio

#### Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

### Regione Lazio

#### Direzione Regionale Ambiente, Cambiamenti climatici, Transizione energetica e Sostenibilità, Parchi

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità
- Area Qualità dell'Ambiente

### Regione Lazio

#### Direzione Regionale Ciclo dei Rifiuti

### Regione Lazio

#### Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica



- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale

**Regione Lazio**

**Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste**

- Area Affari Generali e Usi Civici

**Regione Lazio**

**Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale**

**Ministero della Cultura**

- Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale

**ARPA Lazio - Area Informazione e Reporting Ambientale**

**Città Metropolitana di Roma Capitale**

- Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette"

- Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio"

**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**

**Autorità ATO 2**

**ACEA ATO 2 S.p.A.**

**ASL Roma 4**

Con la sopra richiamata nota la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

**PRESO ATTO** che da parte dei SCA sono pervenuti i seguenti pareri:

1	<b>Città Metropolitana di Roma Capitale</b> prot. n. CMRC-2024-0131636 del 30/07/2024 acquisito al prot. n. 0986320 del 02/08/2024
3	<b>ARPA Lazio</b> nota prot. n. 0055366 del 30/07/2024. acquisito in pari data al prot. n. 0972223
4	<b>Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali</b> prot. n. 1112317 del 12/09/2024

Con nota prot. n. 0892873 del 11/07/2024, la Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - l'Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha comunicato che "non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo";

**RILEVATO preliminarmente** che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del PRINT e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

**DATO ATTO** che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'AP sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

*...Il presente progetto di Programma Integrato proposto dalla soc. SARA 94' srl è caratterizzato da n.6 lotti di terreno, i quali verranno ceduti al Comune di Ladispoli, tranne per il lotto sito in Via Latina (... omissis...), sul quale si procederà alla proposta di progetto. Il lotto di terreno in esame è ubicato nel centro residenziale della città, delimitato per tre lati da lotti già edificati e per un lato dalla sede stradale Via Latina.*

...omissis...	TERRENI OGGETTO DI P.I.I.	
	INDIRIZZO	SUPERFICIE CATASTALE
	VIA GIUSEPPE GARIBALDI	660,00 MQ
	VIA GIUSEPPE GARIBALDI	660,00 MQ
	VIA BENEVENTO	210,00 MQ
	VIA BENEVENTO	548,00 MQ
	VIA LATINA	3050,00 MQ
	VIA PISA	1350,00 MQ
<b>TOTALE</b>	<b>6478,00 MQ</b>	



Il PRINT verte sulla realizzazione di n.2 corpi di fabbrica "Corpo A"- "Corpo B" ...

**Corpo A**

- Piano Pilotis (destinato alla superficie adibita a parcheggio);
- Piano Primo (residenziale costituito da Interno 1,2,3 e 4);
- Piano Secondo (residenziale costituito da Interno 5,6,7 e 8);
- Piano Terzo (residenziale costituito da Interno 9,10,11 e 12);
- Piano Quarto (residenziale costituito da Interno 13,14,15 e 16);
- Piano Quinto (residenziale costituito da Interno 17 e 18).

**Corpo B**

- Piano Pilotis (destinato alla superficie adibita a parcheggio);
- Piano Primo (residenziale costituito da Interno 1,2,3 e 4);

- Piano Secondo (residenziale costituito da Interno 5,6,7 e 8);
- Piano Terzo (residenziale costituito da Interno 9,10,11 e 12);
- Piano Quarto (residenziale costituito da Interno 13 e 14).

*I collegamenti verticali sono costituiti da una scala ed un ascensore che collegano tutte le unità immobiliare piano per piano tramite un androne principale.*

*Tutte le opere previste all'interno della proposta saranno realizzate con un'ottima tecnica di esecuzione ed ottimi materiali esistenti sul mercato.*

*Saranno adottati tutti gli accorgimenti per il rispetto delle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di cui alla legge 9 gennaio 1989, n.13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche".*

*L'area è servita da tutte le opere di urbanizzazione, pertanto sono previste le realizzazioni e gli allacci in rete per lo smaltimento delle acque nere, per l'approvvigionamento idrico, per l'allaccio alla linea elettrica, telefonica.*

*Di seguito sono riportati i dati generali relativi della proposta:*

- Superficie da cedere all'Amministrazione Comunale = 3428,00 Mq
- Standard di cui al D.M. 1444/'68 – Aree da cedere gratuitamente per Spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi: Abitanti da insediare [7692,00 mc / (80 mc/abitante)]
- Dotazione minima 24 mq/abitante = 96,15 abitanti x 24 mq = 2307,60 mq
- Standard art. 18 L.R. Lazio 21/'09 – Aree da cedere gratuitamente per l'edilizia residenziale sociale, 20% della superficie territoriale al netto delle cessioni complessive degli standard urbanistici: 20% x [6478,00 mq – (2307,60 mq/abitante)] = 834,08 mq
- Totale aree da cedere = 3141,68 mq minimi previsti < 3428,00 mq di progetto

**PRESO ATTO** che a pagina 14 del RP viene indicato : *Come evidenziato dei n.2 stralci del P.T.P.R. – Tavola A e B, la presenza del vincolo per la protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua normato dall'Art. 36, ricade su n.2 lotti per i quali è previsto la cessione volontaria all'interno P.I.I.*

**TENUTO CONTO** che come rilevato dal sito ufficiale comunale con *Deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 30 aprile 2024 è stato adottato, ai sensi dell'art.4, comma 1 e segg. della Legge Regionale n.36/1987, il Programma integrato di intervento per la riqualificazione urbanistica di un'area interna al perimetro urbano sita in via Latina, ai sensi della legge regionale n. 22/1997 in variante al P.R.G.;*

**TENUTO CONTO** dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che risultano pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, in particolare:

**Città Metropolitana di Roma Capitale:**

*...Circa le valutazioni di merito, si evidenzia che il PTPG, nella Tavola Tp2, individua l'area d'intervento nell'ambito del "Sistema Insediativo Morfologico – Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti" (art. 42 delle N.A.). Il Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti: "è l'ambito all'interno del quale i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa. Comprende gran parte dell'edificazione esistente e delle previsioni dei PRG vigenti e una quota di aree di riserva per le future espansioni. Il Campo preferenziale, indica il limite entro cui va organizzato il disegno della struttura insediativa coerente con le regole storiche e morfologiche delle costruzioni urbane componenti e con il contesto ambientale e paesistico".*

*Si rileva, inoltre, che parte dell'area corrispondente all'intervento esaminato risulta graficizzata nella tavola TP2 del PTPG quale previsione di "Principali insediamenti prevalentemente residenziali" del*

vigente PRG Comunale, approvato precedentemente alla data di adozione del PTPG e pertanto fatta salva ai sensi dell'art. 3 comma 7 delle NA del PTPG.

Infine, l'intervento proposto non interessa componenti della Rete Ecologica Provinciale e, pertanto, non assume implicazioni rilevanti per la funzionalità ecosistemica del contesto. Infine, non si rilevano impatti significativi con gli altri Sistemi descritti nel PTPG.

(...) tenuto conto che non si evidenziano elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG e preso atto di quanto dichiarato dall'Amministrazione Comunale nella citata DCC n. del 30/04/2024, ferma restando la competenza dell'Ente Regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico:

- poiché a questo Servizio risulta che vicino alle aree interessate dal Programma Integrato d'Intervento in oggetto è previsto un altro Programma Integrato di Intervento avente ad oggetto "riqualificazione urbanistica di un'area interna al perimetro urbano" tra via latina angolo via Benevento, e comprensorio piazzale Nazario Sauro "Giardino Pietro Conte", per il quale è in corso un'altra distinta procedura ex art. 12 del D.lgs 152/2006, si ritiene necessario che siano verificati eventuali interferenze ed effetti cumulativi dei due interventi, soprattutto per quanto attiene possibili perdite di dotazioni complessive di standard di PRG.

**ARPA LAZIO:**

...Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente.

Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi.

La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso.

ARIA- Il comune di Ladispoli, nel quadriennio preso in considerazione (2019-2022), non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante.

In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il PII in esame, prevede elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria si ritiene che l'impatto possa essere considerato non rilevante se verranno realizzati i provvedimenti di mantenimento previsti dalla Sezione III delle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) -DGR 539/2020.

Si ricorda infine che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si dovranno rispettare:

- L'art. 5 della L.R. 27/05/2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia;
- L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede dal 13/06/2022, ovvero l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei

consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva).

RISORSE IDRICHE- ...Dalla cartografia sopra rappresentata, l'area del PII in esame, risulta servita dalla rete fognaria.

Si sottolinea che il R.P. non contiene né informazioni sull'attuale capacità del depuratore né una stima sull'incremento del carico organico prodotto dall'attuazione del PII.

Si rammenta che le opere di urbanizzazione primaria sono propedeutiche alla realizzazione dei fabbricati in esame, pertanto si rimanda alle Autorità Competenti (Città Metropolitana Roma Capitale, Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO2), la verifica dell'attuazione delle opere inerenti la fornitura idrica, dell'allaccio alla rete fognaria, e della verifica della capacità del depuratore se sia in grado di sostenere l'aumento del carico dovuto agli interventi del PII, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani.

Si evidenzia infine che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

RIFIUTI - La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal PII via Latina, si ritiene che possa essere considerato non rilevante effettuando una corretta gestione della raccolta dei rifiuti, adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

RUMORE - Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore si evidenzia che nel RP esaminato che tale matrice ambientale non viene analizzata.

Sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia risulta che il Comune di Ladispoli è dotato del Piano di Classificazione Acustica comunale approvato in via definitiva con D.C.C. n. 9 del 31.03.2021.

Il PII prevede la realizzazione di edifici residenziali pertanto alla richiesta delle concessioni edilizie il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno.

Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione del PII occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee).

Il PII dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

Fatto salvo il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14 novembre 1997 e dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997, nella fase di esecuzione della variante in esame dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione, in particolare nella fase di cantiere.

SUOLO - ... Per l'annualità 2022 il comune di Ladispoli ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 24,09 %, corrispondente a ettari 624,6 ha, e nel 2022 rispetto al 2021, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 0,9 ettari.

*Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione (ad esempio le aree destinate a parcheggio potrebbero essere realizzate utilizzando tecniche costruttive che permettano un'adeguata permeabilità del suolo contenendo il rischio idraulico).*

*In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.*

**INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO** - *Nel caso in cui, il PII in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.*

**RADON** - *A seguito dell'emanazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101 sono state introdotte nella legislazione italiana le soglie di 300 Bq/m<sup>3</sup>, in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria nei luoghi di lavoro e nelle abitazioni esistenti, con una ulteriore restrizione a 200 Bq/m<sup>3</sup> per le abitazioni costruite dopo il 2024.*

*In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione del Programma in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.*

**Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:**

*... Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si ritiene che, limitatamente agli aspetti paesaggistici, fatta salva la verifica circa l'inesistenza di gravami di uso civico, l'intervento relativo al "Programma Integrato di Intervento "Riqualificazione urbanistica di un'area interna al perimetro urbano" sita in via Latina, ai sensi della L.r. 26 giugno 1997, n.22 – Soc. Sara '94 s.r.l." non comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale.*

*Relativamente agli aspetti urbanistici, qui valutati in relazione all'incidenza dei loro impatti sul "paesaggio", si ritiene che per la proposta di Programma Integrato in oggetto, nelle successive fasi di formazione, dovranno essere superati gli elementi di criticità evidenziati in premessa e di seguito riassunti:*

*- Rilevato che allo stato attuale il comune di Ladispoli risulta aver avviato diversi procedimenti in variante al PRG, seppur singolarmente riguardanti aree di piccole dimensioni, si ritiene opportuno che sia effettuata una valutazione complessiva degli impatti cumulativi sul territorio.*

*- occorre che il comune verifichi la rispondenza della proposta in esame ai caratteri propri del Programma Integrato come definiti all'art. 2 della LR 22/1997 (progetto operativo complesso, rilevante valenza urbanistica ed edilizia, caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano. );*

*- occorre che sia definita la specifica zonizzazione delle diverse aree costituenti il Piano in esame, definendo per ciascuna di esse la nuova destinazione proposta evidenziando la variazione rispetto al PRG vigente e al PRG adottato;*

*- che siano individuate in progetto le aree a standard ex DM 1444/1968 (quantificate nel RP in 2.307,60 mq), distinte nelle diverse articolazioni funzionali (verde pubblico, parcheggi pubblici, etc), tenendo conto che per esse dovrà essere garantita l'accessibilità da area/viabilità pubblica, senza soluzione di continuità. Tali aree dovranno essere distinte dalle aree destinate ai parcheggi pertinenziali ex art. 41 sexies L. 1150/1942 come modificato dall'art. 2 della legge 122/1989;*

*- che siano individuate le aree da cedere ai fini dell'applicazione dell'art. 18 della LR 21/2009, verificando l'idoneità delle stesse agli usi previsti (sia in termini dimensionali sia in termini di localizzazione).*

**VERIFICATO** che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare e dei pareri forniti dai Soggetti competenti in materia ambientale, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata risulta inquadrato come segue:

<p><b>Piano di Assetto Idrogeologico</b></p>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b> A pagina 19 del RP è rappresentata la tavola stralcio del Piano di assetto idrogeologico che mette in evidenza che le aree interessate dal PRINT non sono soggette a rischio idrogeologico.</p>
<p><b>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale</b> <i>D.C.R. n.5 del 21/04/2021</i></p>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b> <i>I lotti di terreno oggetto del presente P.I.I., non presentano vincoli che possono impedire l'iter di approvazione del piano, tranne per i lotti censiti in catasto al ...omissis..., i quali ricadono come evidenziato negli stralci relativi al P.T.P.R. Tavola A e B, dal vincolo per la protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua.</i></p> <p><i>Come precedentemente evidenziato i seguenti lotti saranno privi di ogni tipo di realizzazione di corpi di fabbrica poiché verranno ceduti volontariamente come standard urbanistici in rispetto del P.I.I. proposto.</i></p> <p><i>Indagini d'ufficio confermano, come rilevato dalla tavola B del PTPR, che le particelle ... omissis... ricadono nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato Torrente Vaccina o della Mola - c058_0025, mentre le restanti particelle interessate dal PRINT non risultano vincolate.</i></p> <p><i>Dalla tavola A si è rilevato che sia le citate particelle n.... omissis..., rientrano nel Paesaggio degli insediamenti urbani per il quale si applica il comma 7 dell'art.36 delle NTA di PTPR per il quale: "...Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980." Inoltre, anche le ... omissis... ricadono nel Paesaggio degli insediamenti urbani, mentre ... omissis... ricade nel Paesaggio agrario di continuità.</i></p> <p><i>Si rileva che non si riscontrano nel RP informazioni relative alla presenza di vincoli di uso civico, la quale renderebbe cogente, su ogni particella, la tutela dei paesaggi indicati.</i></p> <p><b>AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA</b> <i>Da quanto dichiarato e verificato Tav. B del PTPR approvato con DCR n. 5/2021 (BURL n. 56 del 10.06.2021 s. n. 2) una sola delle aree interessate dall'intervento è interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui alla Parte terza del D. Lgs 42/2004.</i></p> <p><i>In particolare, l'area su via Garibaldi individuata in catasto al ... omissis..., risulta interessata da vincolo ex art. 134, c. 1 lett. b) e art. 142, c. 1, lett. c)</i></p>

	<p><i>del D. Lgs 42/04 – protezione dei fiumi, torrenti e corsi d’acqua per il quale si applica la disciplina di tutela di cui all’art. 36 delle Norme di PTPR ed è compresa tra le “aree urbanizzate del PTPR”, per le quali, secondo quanto disposto al comma 7 del citato art. 36, fatto salvo l’obbligo di richiedere l’autorizzazione paesaggistica, non si applica l’obbligo di mantenere integra e ineditata la fascia di rispetto di 150 mt a partire dagli argini.</i></p> <p><i>Si evidenzia che nel PTPR “Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell’articolo 142 del Codice -“le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici”; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la relativa modalità di tutela” di cui all’art. 40 delle Norme e, in particolare, in caso di accertata presenza di gravami di uso civico trovano applicazione le norme di tutela dei Paesaggi secondo le disposizioni della Tab B della NTA del PTPR vigente. Pertanto, ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica il Comune dovrà fornire, nel prosieguo, attestazione comunale in materia di Usi civici ai sensi dell’art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986, per gli effetti di cui all’art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs 42/04.</i></p> <p><i>Fatto salvo quanto sopra esposto, le restanti aree non risultano interessate da beni paesaggistici di cui alla Parte terza del D. Lgs 42/04.</i></p> <p><i>Il PTPR approvato (Tav. A) classifica le aree d’intervento nel Sistema del Paesaggio Insediativo ed in particolare nel “Paesaggio degli insediamenti urbani” disciplinato all’art. 28 delle Norme, fatta eccezione per l’area posta su via Pisa (...omissis...) classificata nel Sistema del Paesaggio Agrario ed in particolare nel “Paesaggio Agrario di Continuità” disciplinato all’art. 27 delle Norme.</i></p> <p><i>Al riguardo si evidenzia che le norme di tutela del paesaggio non trovano applicazione risultando l’area priva di vincoli paesaggistici ex art. 136 del D.lgs. 42/2004 e di ulteriori vincoli ex art. 134 del D.lgs. per i quali le Norme del PTPR rendono cogenti le norme di tutela dei paesaggi. Ciò fermo restando quanto sopra evidenziato in relazione all’eventuale gravame di usi civici che, ove accertato, renderebbe applicabile la disciplina di tutela disposta all’art. 40 delle Norme.</i></p>
<p><b>Piano Risanamento Qualità dell’Aria</b> D.G.R. n.539 del 04/08/2020 D.G.R. n.305 del 28/05/2021, All.4</p>	<p><b>ARPA LAZIO</b> <i>Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con Deliberazione del Consiglio Regionale 5 ottobre 2022, n. 8, ha approvato l’Aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria (PRDA), che con la D.G.R. 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l’Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana, e infine con la DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone.</i></p> <p><i>Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Ladispoli è stato assegnato il codice IT1218 - Zona Litoranea 2021 - per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene,</i></p>

	<p>monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene, e gli è stata attribuita una qualità dell'aria in classe complessiva 3. La Classe 3 comprende i Comuni a basso rischio di superamento dei valori e per i quali sono previsti provvedimenti tesi al mantenimento della qualità dell'aria. Di conseguenza il Comune di Ladispoli è tenuto ad adottare i provvedimenti per il mantenimento della Qualità dell'Aria previsti alla Sezione III dalle Norme di Attuazione del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) -DGR 539/2020.</p>
<p><b>Piano Regionale di Tutela delle Acque</b> D.C.R. n.18 del 23/11/2018</p>	<p><b>ARPA LAZIO</b> In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, l'area oggetto della variante in esame ricade all'interno del ricade nel bacino idrografico n. 8 Mignone Arrone Sud (vedi tavola 2.1 del PTAR – Bacini idrografici superficiali) afferente al sottobacino Fosso Vaccina 2; <b>BACINO</b> 8 Mignone Arrone Sud, <b>Tratto Afferente</b> Fosso Vaccina 2, <b>Stato Ecologico SUFFICIENTE, Stato Chimico BUONO.</b> Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, introducono gli obiettivi di qualità dei corpi idrici, da perseguire entro il 22/12/2021. Per la classificazione territoriale sopra esposta si rende necessario il "raggiungimento dello stato di qualità 'buono' secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero la "adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati" e la "adozione di tutte le misure atte a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie". ... Si segnala inoltre che i dati sui monitoraggi triennio 2018-2020 effettuati dalla scrivente Agenzia I, segnalano un peggioramento dello stato di qualità ecologica del sottobacino Fosso Vaccina 2 che passa dallo stato Sufficiente allo stato di Scarso. ... Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si evidenzia che questi non vengono esaminati nel RP. Si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. In base alle informazioni in possesso di scrivente agenzia, il Comune di Ladispoli risulta inserito nell'agglomerato urbano" ARLO2-032 Ladispoli-San Nicola", gestito dal Servizio idrico integrato ACEA ATO. 2. Per quanto concerne l'infrastrutturazione del sistema di depurazione, il territorio comunale è collegato all'impianto di depurazione "Depuratore urbano Ladispoli – Torre Flavia", con una capacità depurativa pari a 90.000 abitanti equivalenti (AE), e un numero di abitanti equivalenti totali urbani (AETU) serviti stimati in 45.970 AETU.</p>

<p><b>Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale</b></p> <p><i>D.G.R. n.4 del 05/08/2020</i></p>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>Nel RP non viene affrontato l'argomento</p> <p><b>ARPA LAZIO</b></p> <p><i>Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.).</i></p> <p><i>Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<a href="http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it">http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it</a>) e sia nel Rapporto Rifiuti di Arpa Lazio (<a href="https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti">https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti</a>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So.</i></p> <p><i>Il Comune di Ladispoli ha raggiunto nel 2022 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 72,09 %, tale percentuale è in linea con gli obiettivi normativi di raccolta differenziata (si ricorda difatti che l'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava al 31/12/2012 l'obiettivo di raccolta differenziata del 65%).</i></p>
<p><b>Piano Territoriale Provinciale Generale</b></p> <p><i>Roma – D.C.P. n. 1 del 18/01/2010</i></p>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p>A pagina 15 del RP viene rappresentato lo stralcio della tavola di PTPG con la legenda che indica i lotti del PRINT ricadenti nella classificazione "Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti" art.42 delle NTA .</p> <p><b>CITTA' METROPOLITANA</b></p> <p><i>... si evidenzia che il PTPG, nella Tavola Tp2, individua l'area d'intervento nell'ambito del "Sistema Insediativo Morfologico – Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti" (art. 42 delle N.A.). Il Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti: "è l'ambito all'interno del quale i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa. Comprende gran parte dell'edificazione esistente e delle previsioni dei PRG vigenti e una quota di aree di riserva per le future espansioni. Il Campo preferenziale, indica il limite entro cui va organizzato il disegno della struttura insediativa coerente con le regole storiche e morfologiche delle costruzioni urbane componenti e con il contesto ambientale e paesistico".</i></p> <p><i>Si rileva, inoltre, che parte dell'area corrispondente all'intervento esaminato risulta graficizzata nella tavola TP2 del PTPG quale previsione di "Principali insediamenti prevalentemente residenziali" del vigente PRG Comunale, approvato precedentemente alla data di adozione del PTPG e pertanto fatta salva ai sensi dell'art. 3 comma 7 delle NA del PTPG.</i></p> <p><i>Infine, l'intervento proposto non interessa componenti della Rete Ecologica Provinciale e, pertanto, non assume implicazioni rilevanti per la funzionalità ecosistemica del contesto. Infine, non si rilevano impatti significativi con gli altri Sistemi descritti nel PTPG.</i></p>



<b>Piano Regolatore Comunale (PRG)</b>	<p><b>RAPPORTO PRELIMINARE</b></p> <p><i>Attualmente, i lotti in oggetto risultano avere una molteplice destinazione urbanistica nel P.R.G. vigente del Comune di Ladispoli e precisamente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ... omissis... (Via Giuseppe Garibaldi), il Piano Regolatore in Vigore approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2453 del 06/06/1978, riconduce l'area dei terreni in zona destinata a <b>"Spazi di sosta e parcheggio pubblico nelle zone residenziali o destinate ad attrezzature e verde"</b>.</li> <li>- ... omissis... (Via Benevento), il Piano Regolatore in Vigore, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2453 del 06/06/1978, riconduce l'area dei terreni in <b>Zona H – sottozona H1 (Verde Pubblico e Privato)</b>. Le prescrizioni dettate dalle N.T.A. precludono l'area alla conservazione e alla creazione di parchi urbani e locali, nella quale può essere prevista la creazione di impianti sportivi pubblici, anche se temporaneamente gestiti da privati.</li> <li>- ... omissis... (Via Latina), il Piano Regolatore in Vigore, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2453 del 06/06/1978, riconduce l'area dei terreni in <b>Zona H sottozona H1 (Verde Pubblico e Privato)</b>.</li> <li>- ... omissis... (Via Pisa), il Piano Regolatore in Vigore, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2453 del 06/06/1978, riconduce l'area dei terreni in <b>Zona C – sottozona C2 (Ristrutturazione)</b>. Le prescrizioni dettate dalle N.T.A., precludono l'area all'interesse di una zona in massima parte edificata o parzialmente edificata</li> </ul> <p><i>L'amministrazione Comunale ha adottato e riadottato, con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2010, Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 05/03/2010 e successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n.29 del 31/07/2019, una Variante generale al P.R.G. che riconduce i lotti nelle seguenti destinazioni urbanistiche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ... omissis... (Via Giuseppe Garibaldi), <b>Zona G "Standard Pubblici" – Sottozona G "aree per servizi pubblici (standard)"</b>.</li> <li>- ... omissis... (Via Benevento), <b>Zona C "Aree di Sviluppo Urbano" – Sottozona C2.2 "Aree di Sviluppo Urbano Via Latina"</b></li> <li>- ... omissis... (Via Latina), <b>Zona G "Standard Pubblici" – Sottozona G "aree per servizi pubblici (standard)"</b>.</li> <li>- ... omissis... (Via Pisa), <b>Zona G "Standard Pubblici" – Sottozona G "aree per servizi pubblici (standard)"</b>.</li> </ul> <p><b>AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA:</b></p> <p><i>...L'intervento si pone, pertanto, in Variante sia al PRG vigente, sia al PRG adottato con DCC n. 29/2019.</i></p> <p><i>Come sopra accennato al RP non sono stati allegati gli elaborati della proposta di Piano e non sono state indicate le nuove destinazioni urbanistiche previste per le diverse aree costituenti l'intervento in oggetto. Tale circostanza non consente una valutazione in merito alla proposta di riclassificazione urbanistica delle aree.</i></p>
<b>Classificazione Acustica</b>	<b>ARPA LAZIO</b>

<i>L.r. 18/2001</i>	<p><i>Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore si evidenzia che nel RP esaminato che tale matrice ambientale non viene analizzata.</i></p> <p><i>Sulla base della documentazione in possesso della scrivente Agenzia risulta che il Comune di Ladispoli è dotato del Piano di Classificazione Acustica comunale approvato in via definitiva con D.C.C. n. 9 del 31.03.2021.</i></p>
---------------------	--

**VERIFICATO che con** Determinazione n. G02814 12/03/2024 per il PRINT è stato reso il Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.;

**VERIFICATO** ulteriormente che l'area interessata dalla variante non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;

**RICHIAMATO** l'allegato I del D.Lgs. 152/06 il quale, nello stabilire i criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS, fornisce, al comma 2, gli elementi di cui il Rapporto Preliminare deve fornire riscontro ai fini della valutazione degli impatti;

**CONSIDERATO che:**

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- l'area interessata dal PRINT non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- l'area interessata dal PRINT, esclusivamente per le particelle ... *omissis*... risulta interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art.134 comma 1 lett.b) del DLgs 42/04;
- non sono state fornite informazioni riguardo l'eventuale presenza di vincolo di cui all'art.142 lett. h) del DLgs 42/04 (Usi civici);
- la proposta del PRINT prevede la realizzazione di due fabbricati ad uso abitativo (denominati A e B) nella sola ... *omissis*... che risulta in variante al PRG vigente e la cessione delle restanti particelle al Comune per soddisfare la dotazione degli standard urbanistici previsti dalla norma;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- La CMRC nel suo contributo non ha rilevato impatti significativi del PRINT sulla REP né su altri sistemi descritti nel PTPG e la proposta progettuale è coerente con le disposizioni delle NTA del PTPG per la zona considerata;
- la CMCR ha, però, evidenziato la necessità di verificare eventuali interferenze ed effetti cumulativi per quanto attiene possibili perdite di dotazioni complessive di standard di PRG, vista la previsione della realizzazione di altri piani e programmi nelle vicinanze dell'area considerata dal PRINT;
- ARPA Lazio ha evidenziato nelle premesse del suo contributo, richiamando l'art. 6 del D.lgs. 152/2006, che l'AC dovrebbe prendere in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che la stessa intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente esaminata al fine di valutarne gli impatti complessivi;
- ARPA Lazio, per quanto concerne l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue, ritiene l'impatto del piano poco significativo ma ritiene necessaria la verifica preliminare sulla capacità depurativa

dell'acquedotto comunale di competenza delle Autorità Competenti (Città Metropolitana Roma Capitale, Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO2);

- nel RP viene indicato che l'area del PII in esame, risulta servita dalla rete fognaria;
- per quanto riguarda la componente Rumore il Comune di Ladispoli ha approvato la Classificazione Acustica comunale, al riguardo ARPA indica che in sede di richiesta dei titoli edilizi il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01;
- il Rapporto Preliminare non contiene informazioni sulla compatibilità del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio.

**VALUTATO che, in relazione ai criteri elencati nell'allegato I Parte II del D Lgs 152/2006:**

- L'attuazione del PRINT non ha ricadute sulla REP;
- L'area interessata dal PRINT, sulla base del PTPR approvato con DCR n. 5/2021, non risulta interessata da vincoli ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. a), b) e c) del DLgs 42/04- tranne per le ... *omissis*... interessate dal vincolo di cui all'art. 134 co 1 lett. b) protezione dei corsi d'acqua vincolati;
- Riguardo la presenza di usi civici, qualora venisse accertata, da parte del Comune di Ladispoli la presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo che costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, si renderebbero cogenti le norme di tutela paesaggistica, ovvero si applicherebbe la tutela paesaggistica disposta con il Paesaggio degli insediamenti urbani e Paesaggio Agrario di Continuità, come individuato sulla tavola A del PTPR approvato e normato dagli artt.27 e 28 delle relative NTA;
- gli eventuali impatti sull'ambiente dovranno essere valutati considerando l'effetto cumulativo generato dall'attivazione dei piani e programmi in essere e in approvazione nel Comune di Ladispoli spesso ricadenti nelle stesse aree;
- le limitate criticità derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;
- Le modificazioni apportate dal PRINT non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dal PRINT sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- in riferimento agli aspetti geomorfologici e vegetazionali risulta essere stato acquisito il parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2011 (Determinazione G02814 12/03/2024);
- in merito alla componente ambientale "Suolo", ARPA Lazio non evidenzia incidenze significative, purché nel rispetto di opportune misure in fase progettuale finalizzate alla riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli;

**RITENUTO** tuttavia di dovere raccomandare alla Autorità procedente, ai sensi del art.12 c.3 bis, del D Lgs n.152 del 2006, quanto segue:

- Il piano, oltre a garantire il rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968 ne dovrà fornire una rappresentazione esaustiva in ordine alla loro disposizione planimetrica, fruibilità, dati quantitativi e qualitativi (dimensionamento, caratteristiche costruttive); dovrà inoltre essere garantito il soddisfacimento complessivo degli standard previsti nel PRG;
- Dovranno essere verificate eventuali interferenze ed effetti cumulativi con altri Piani o Programmi in essere sul territorio comunale come evidenziato da Arpa Lazio;
- Venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto, in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR;
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla competente Area Tutela del territorio della Regione Lazio nel proprio parere reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (Determinazione G02814 12/03/2024);

- Preventivamente all'attuazione degli interventi sia adeguatamente verificata l'effettiva capacità dell'acquedotto, del depuratore e del sistema di smaltimento delle acque reflue in relazione alle utenze previste e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008;
- In fase progettuale sia verificata con il gestore la soluzione depurativa più efficace, sia in termini di sostenibilità ambientale che economico-sociale, a garantire uno smaltimento delle acque reflue calibrato con l'effettivo dimensionamento del Piano, evitando qualsiasi fenomeno di alterazione della qualità delle acque dei corpi idrici superficiali e sotterranei;
- La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 co. 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali); inoltre il previsto intervento edilizio in esecuzione della Variante in esame dovrà rispettare quanto previsto nelle Misure per gli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati, inferiori o uguali ai 2.000 A.E. di cui all'art 28 c.1 let a) delle Norme Tecniche Attuative del PTAR;
- Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;
- In fase attuativa dovrà essere rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Print per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);
- In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare in fase progettuale quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree pertinenziali;
- Particolare attenzione venga posta alla predisposizione di azioni significative sulla viabilità ed il traffico veicolare che possano contribuire alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico - PM 10 particolato fine, monossido di carbonio (CO), ossido di Azoto (Nox) e ossidi di Zolfo (SO<sub>2</sub>) – ed al perseguimento degli obiettivi di tutela e prevenzione della salute pubblica (riduzione di decessi e di patologie, di incidenti stradali e di degrado del territorio), in relazione agli obiettivi della pianificazione di settore vigente;
- Dovrà essere garantita una gestione della produzione dei rifiuti urbani in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BURL 22/9/2020, n.116;
- Vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;
- Nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;
- Vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;
- Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36



del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;

- al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
- Vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare ed indicati nei contributi SCA acquisiti;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

si ritiene che il PRINT in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006 con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

L'Istruttore  
*Arch. Barbara Conti*  
(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento  
*Arch. Roberto Brunotti*  
(firmato digitalmente)

il Dirigente  
*Ing. Ilaria Scarso*  
(firmato digitalmente)