

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

Codice Pratica: VER-2024_09

Denominazione Piano: “Programma Integrato di Intervento - Riqualificazione urbanistica di un’area interna al perimetro urbano tra via Latina angolo via Benevento e comprensorio piazzale Nazario Sauro “Giardino Pietro Conte” 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. Pieffe Immobiliare S.r.l.,

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota acquisita al protocollo regionale al n.0413194 del 25/03/2024, il Comune di Ladispoli, 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. 0861526 del 04/07/2024, 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 e Sovranità Alimentare, 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

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 | Città Metropolitana di Roma Capitale prot. n. CMRC-2024- 0134386 del 05/08/2024 acquisito al prot. n. 0995059 del 05/08/2024 |
| 2 | ARPA Lazio nota prot. n. 005536 del 30/07/2024. acquisito in pari data al prot. n. 0972221 |

Con nota prot. n. 0892889 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:

... Le aree oggetto del presente intervento sono site nel territorio del Comune di Ladispoli all'interno dell'area Urbana, distinte in due nuclei A e B.

Nucleo A: È un comprensorio costituito da una serie di aree site tra Piazzale Nazario Sauro e Giardini via Pietro Conte di Sup. complessiva mq 31.081,00, in zona urbana periferica... omissis...

Nucleo B sito tra Via Latina angolo Via Benevento di Sup. mq 3.440,00 collocata in zona Urbana semi periferica del Comune di Ladispoli.... risulta Censita al Catasto Urbano di Ladispoli al ... omissis...per una superficie catastale complessiva di mq. 3.440,00

Nucleo A



Nucleo B



... Gli interventi previsti nell'area si configurano come di seguito indicato:

1. Nucleo B:

Intervento di nuova Edificazione sul mediante la realizzazione di n° 2 edifici residenziali realizzati su n° 5 livelli per una Volumetria Totale di Mc 10.320,00 con altezza Max di Ml 15,50 con un indice fondiari di Mc/mq 3,00.

| DATI PROGETTO | | | | | |
|---------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|----------|
| LOTTE | IDENTIFICAZIONE CATASTALE | SUPERFICE TERRITORIALE | INDICE TERRITORIALE MQ/MC | MC REALIZZABILI RESIDENZIALI | H MAX ML |
| B | ...omissis... | 3.440,00 | 3,00 | 10.320,00 | 15,50 |

| STANDARD PUBBLICI | |
|---|----------|
| SERVIZI PUBBLICI AD ABITANTE | MQ 24,00 |
| VOLUME PER ABITANTE INSEDIATO ART. 3 D.M. 1444/68 | MC 80,00 |
| ABITANTI INSEDIATI MC 10.320,00 ÷ N° 80 = A.B. 129 | |
| STANDARD PUBBLICO PREVISTO A.B 129 x MQ 24,00 = MQ 3.096,00 | |



2. Intervento sul Nucleo A

Cessione delle aree standard Urbanistici previste

| STANDARD PUBBLICO PREVISTO DA PROGETTO NUCLEO A | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| LOTTE | IDENTIFICAZIONE CATASTALE | SUPERFICIE TERRITORIALE | STANDARD PREVISTO |
| A | | 1.895,00 | PARCHEGGIO PUBBLICO |
| A | ...omissis... | 29.186,00 | PARCHEGGIO VERDE PUBBLICO VIABILITÀ |
| A | | 5.550,00 | VERDE PUBBLICO |
| A | TOTALE STANDARD | 7.445,00 | > MQ 3.096,00 |
| A | ...omissis... | 23.636,00 | VIABILITÀ PUBBLICA |

- Lotto ... omissis...prevista la realizzazione di un Parcheggio pubblico;
- Parte di Lotto ... omissis...per una Sup. di Mq 5.550,00 cessione verde pubblico mediante il recupero e la realizzazione di un parco giochi attrezzato per bambini
- Parte di lotto residuo ... omissis...per una Sup. 23.636,00 risoluzione della problematica di cessione della viabilità pubblica mai ceduta al Comune e rimasta in carico al privato e ad oggi acquisita dalla Società proponente

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 "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.", 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.

- Si ritiene opportuno valutare se la sottrazione di superfici destinate dal vigente PRG a servizi generali comportata dall'intervento in oggetto sia compatibile con il rispetto della dotazione minima di legge.

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/m³, 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/m³ 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.

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>Piano di Assetto Idrogeologico</p> | <p>RAPPORTO PRELIMINARE <i>Dall'esame delle tavole del Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico P.A.I., l'area in oggetto non risulta vincolata.</i></p> |
| <p>Piano Territoriale Paesaggistico Regionale <i>D.C.R. n.5 del 21/04/2021</i></p> | <p>RAPPORTO PRELIMINARE <i>Dall'esame delle tavole del P.T.P.R Lazio, si evince che le aree in oggetto dove viene realizzato il programma non sono interessata da alcun Vincolo di natura Paesaggistica beni paesaggistici di cui</i></p> <p>CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE <i>... Per quanto concerne il quadro vincolistico, relativamente al P.T.P.R., l'area dell'intervento è in parte compresa nel "Paesaggio Agrario di Valore" (Nucleo A) e in parte nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", (Nucleo B) senza interessamento di Beni paesaggistici D. Lgs. 42/2004.</i></p> |
| <p>Piano Risanamento Qualità dell'Aria <i>D.G.R. n.539 del 04/08/2020</i> <i>D.G.R. n.305 del 28/05/2021, All.4</i></p> | <p>ARPA LAZIO <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, 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.</i></p> |
| | |



**Piano Regionale di Tutela
delle Acque**

D.C.R. n.18 del 23/11/2018

ARPA LAZIO

*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; **BACINO** 8 Mignone Arrone Sud, **Tratto Afferente** Fosso Vaccina 2, **Stato Ecologico SUFFICIENTE, Stato Chimico BUONO.***

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 "ARL02-032 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.

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 ATO 2), 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



| | |
|--|---|
| | <p>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 dei nuclei A e B dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.</p> |
| <p>Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale D.G.R. n.4 del 05/08/2020</p> | <p>RAPPORTO PRELIMINARE Nel RP non viene affrontato l'argomento</p> <p>ARPA LAZIO 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.). Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it) e sia nel Rapporto Rifiuti di Arpa Lazio (https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti), 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. 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%). ...La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal PII via Latina, effettuando una corretta gestione per i rifiuti e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.</p> |
| <p>Piano Territoriale Provinciale Generale Roma – D.C.P. n. 1 del 18/01/2010</p> | <p>RAPPORTO PRELIMINARE ...approvato dal Consiglio Provinciale in data 18.01.2010 con Delibera n.1 e pubblicato sul supplemento ordinario n.45 al "Bollettino Ufficiale della Regione Lazio" n.9 del 6 marzo 2010.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><small>DIRETTIVE DI DISSEGNO DI STRUTTURA DELLE COSTRUZIONI INSEDIATIVE URBANE COMPLESSE ED ELEMENTARI</small> Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti</p> <p><small>Previsioni insediative ed infrastrutturali del PTPG della tavola di piano TP2 Disegno programmatico di struttura</small> Occupazione del suolo attuale o programmatico</p> <p>CITTA' METROPOLITANA ... 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</p> |



| | |
|---|---|
| | <p><i>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> |
| <p>Piano Regolatore Comunale (PRG)</p> | <p>RAPPORTO PRELIMINARE</p> <p><i>... Le aree oggetto del presente intervento sono site nel territorio del Comune di Ladispoli all'interno dell'area Urbana, distinte in due nuclei A e B.</i></p> <p><i>Nucleo B sito tra Via Latina angolo Via Benevento di Sup. mq 3.440,00 destinata sul P.R.G. di Ladispoli vigente approvato con deliberazione di G.R. n. 2453 del 06.06.1978 a zona <u>H1 servizi</u> con vincolo decaduto da oltre un trentennio e da Variante al P.R.G. Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2010 e n. 16 del 05/03/2010, è stata adottata la Variante Generale al Piano Regolatore vigente, in cui l'area è classificata come "Zona C Aree di sviluppo Urbano sottozona C2.2 Area di sviluppo Urbano Via Latina".</i></p> <p><i>Nucleo A: È un comprensorio costituito da una serie di aree site tra Piazzale Nazario Sauro e Giardini via Pietro Conte di Sup. complessiva mq 31.081,00, distinte in tre aree con destinazione sul P.R.G. di Ladispoli vigente approvato con deliberazione di G.R. n. 2453 del 06.06.1978 così ripartite:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- Area ... omissis...: zona <u>Bianca</u> e da Variante al P.R.G. Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2010 e n. 16 del 05/03/2010, è stata adottata la Variante Generale al Piano Regolatore vigente, in cui l'area è classificata come "Zona G Area a servizi pubblici Standard.</i><i>- Area ... omissis...: Per una Sup. di Mq 5.550,00 zona <u>Piazzale N. Sauro Attrezzature di gioco e Verde Pubblico</u> e da Variante al P.R.G. Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2010 e n. 16 del 05/03/2010, è stata adottata la Variante Generale al Piano Regolatore vigente, in cui l'area è classificata come "Zona G Area a servizi pubblici Standard.</i><i>- Area ... omissis...: Per una Sup. di Mq 23.636,00 <u>viabilità pubblica</u> e da Variante al P.R.G. Consiglio Comunale n. 15 del 04/03/2010 e n. 16 del 05/03/2010, è stata adottata la Variante Generale al Piano Regolatore vigente, in cui l'area è classificata come "Viabilità Pubblica".</i> |



| | |
|--|--|
| Classificazione Acustica <i>L.r. 18/2001</i> | ARPA LAZIO <i>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.</i> |
|--|--|

TENUTO CONTO che nel RP non sono state fornite informazioni riguardo l'eventuale presenza di vincolo di cui all'art.142 lett. h) del DLgs 42/04 (Usi civici);

VERIFICATO ulteriormente che 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;

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;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- In particolare, 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;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- I SCA non hanno evidenziato particolari sensibilità ambientali nel contesto di ricaduta del piano;
- I SCA hanno evidenziato criticità derivanti dall'attuazione del piano che non comportano impatti significativi;
- In particolare, ARPA Lazio:
 - ✓ riguardo la matrice "aria" ritiene non rilevante l'impatto determinato dagli elementi permanenti previsti dall'attuazione del PRINT se verranno rispettati i provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria previsti dall'aggiornamento PRQA;
 - ✓ ritiene necessaria la verifica preliminare da parte delle Autorità Competenti (Città Metropolitana Roma Capitale, Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO2) dell'attuazione delle opere inerenti la fornitura idrica, dell'allaccio alla rete fognaria, e della capacità residua del depuratore in relazione all'aumento del carico generato dal piano;
 - ✓ per quanto riguarda la componente Rumore ARPA indica che il Comune di Ladispoli ha approvato il Piano di classificazione acustica, e che in sede di richiesta dei titoli edilizi dovrà essere predisposta la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01;
 - ✓ in merito alla componente ambientale "Suolo", ARPA Lazio non evidenzia incidenze significative, purché 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);

- ✓ rispetto all'inquinamento elettromagnetico e il gas radon richiama le normative di settore in relazione agli effetti sull'uomo;
- Sotto l'aspetto paesaggistico, in base alle indicazioni della CMRC, l'area interessata dal PRINT non è interessata da Beni paesaggistici di cui al D. Lgs. 42/2004, *relativamente al P.T.P.R., l'area dell'intervento è in parte compresa nel "Paesaggio Agrario di Valore" (Nucleo A) e in parte nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", (Nucleo B)*. Si evidenzia, però, che nel RP 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 CMRC ha, inoltre, indicato che l'area interessata dal piano 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;
- 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;
- La proposta del PRINT, come rappresentato nel RP, prevede nel nucleo B la realizzazione di due fabbricati ad uso abitativo per n.129 abitanti insediabili, mentre nel nucleo A la realizzazione di un *parcheggio pubblico, recupero e la realizzazione di un parco giochi attrezzato per bambini e viabilità pubblica*;
- L'incremento insediativo previsto di 129 abitanti derivante dall'attuazione del PRINT è pari allo 0,3% della popolazione del Comune di Ladispoli pari a 40.876 abitanti¹;

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

- I carichi insediativi derivanti dal quadro pianificatorio prefigurato non comportano un significativo interessamento delle componenti ambientali nel contesto di riferimento;
- Il quadro ambientale di ricaduta del piano non risulta caratterizzato da particolari sensibilità ambientali;
- Le criticità evidenziate dai SCA derivanti dal piano possono essere sottoposte a specifiche misure di mitigazione e/o prevenzione;
- Le modificazioni apportate dal PRINT non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- 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 Agrario di Valore" (Nucleo A) e in parte nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", (Nucleo B) , come individuato sulla tavola A del PTPR approvato e normato dagli artt.26 e 28 delle relative NTA;
- Le limitate criticità derivanti dal piano risultano mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure;
- Le modificazioni apportate dal PRINT sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Gli eventuali impatti sull'ambiente dovranno tuttavia 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;

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:

- Dovrà essere 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;
- Ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni geomorfologiche e vegetazionali del territorio, venga acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;

¹ Dati ISTA Popolazione al 1° gennaio 2024 <http://dati.istat.it/Index.aspx?QueryId=18544>

- Preventivamente all'attuazione degli interventi sia adeguatamente verificata l'effettiva capacità dell'acquedotto e dello 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 i previsti interventi edilizi dovranno 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 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;
- Sia verificata preliminarmente la capacità di carico del sistema infrastrutturale sul quale i carichi derivanti dal piano agiscono al fine di individuare eventuali azioni finalizzate a contribuire alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico - PM 10 particolato fine, monossido di carbonio (CO), ossido di Azoto (Nox) e ossidi di Zolfo (SO₂) – 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;
- 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;
- Dovrà essere verificato se la sottrazione di superfici destinate dal vigente PRG a servizi generali sia compatibile con il rispetto della dotazione minima di legge ed in ogni caso garantito il soddisfacimento complessivo degli standard previsti nel PRG;

- 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)