



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:** **VVAS-2022\_48**

**Denominazione Piano:** "Piano Particolareggiato Esecutivo dei nuclei urbanisticamente recuperati (DGR n.622/2012) – Sistema Casalazzara - nuclei: Casalazzara 1, Casalazzara 2, Colli del Sole, Tre Colli".

**Tipologia Piano:** Piano particolareggiato in attuazione della Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi

**Rif.Leg.Piano** Art.7 L.R. 28/80

**Autorità Procedente:** Comune di Aprilia (LT)

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### PREMESSO che:

- Con nota del 03/11/2022, acquisita al protocollo regionale n. 1142924 del 15/11/2022, il Comune di Aprilia, 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.
- Con nota prot. n.202999 del 22/02/2023, l'AC ha richiesto chiarimenti ed integrazioni ai contenuti del Rapporto Preliminare;
- L'AC, con nota prot. n. 1347625 del 22/11/2023, ha sollecitato codesta Autorità Procedente a comunicare l'interesse a procedere ed in tal caso a trasmettere i chiarimenti e le integrazioni richieste;
- Con nota prot. n. 131729 del 22/12/2023, acquisita con prot. 1492831 del 22/12/2023, l'AP ha comunicato l'interesse a procedere e l'impegno a trasmettere il Rapporto Preliminare revisionato;
- L'AC, con nota prot. 1053280 del 29/08/2024, ha ulteriormente sollecitato l'AP alla trasmissione del Rapporto Preliminare revisionato;
- Con nota prot. 93363 del 11/09/2024, acquisita in pari data con prot. 1104694, l'AP ha trasmesso un documento integrativo al Rapporto Preliminare, e successivamente con nota prot. 100459 del 30/09/2024, acquisita in pari data con prot. 1194240, l'AP ha provveduto a trasmettere il Rapporto Preliminare integrato.

**DATO ATTO che** con nota prot. n. 1207530 del 02/10/2024, l'AC 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 il piano, 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 Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
  - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali
- **Regione Lazio**  
Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste
  - Area Usi Civici
- **Regione Lazio**  
Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale
- **Ministero della Cultura**
  - Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina
- **Provincia di Latina**
  - Settore Edilizia scolastica e Pianificazione Territoriale;
  - Settore Viabilità e Trasporti;
- **ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente**
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**
- **ASL Latina**  
Area Dipartimentale di Sanità Pubblica
- **Autorità ATO n. 4 Lazio Meridionale Latina**
- **Acqualatina S.p.A.**

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>ARPA Lazio</b> nota prot. n. 79330 del 31/10/2024 acquisito in pari data al prot. n. 1348455                         |
| 2 | <b>Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali</b> prot. n. 00 48126 del 16/01/2025 |

**RILEVATO** che con nota prot. n. 1218398 del 04/10/2024, la Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area regionale Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, ha richiesto documentazione integrativa ai fini della formulazione del proprio parere di competenza;

**CONSIDERATO** che con nota prot.1569108 del 20/12/2024 l'AC ha richiesto all'AP di trasmettere la documentazione integrativa richiesta in riscontro alla sopra richiamata nota prot. n. 1218398 del 04/10/2024 dell'Area regionale "Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche";

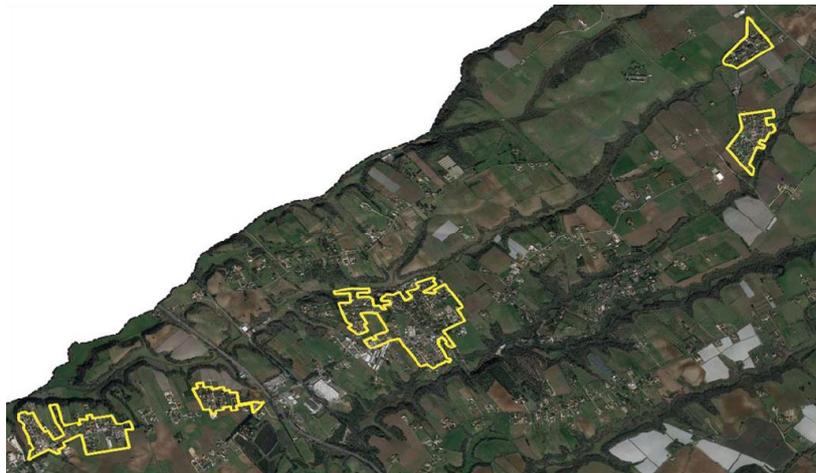
**PRESO ATTO** che la AP non ha trasmesso le integrazioni richieste;

**RILEVATO preliminarmente** che l'art.12, comma 1 del decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o 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 RP tratta del "Recupero Urbanistico del Sistema dei Nuclei Spontanei Urbanisticamente Recuperati con Variante Speciale, approvata ai sensi della L.R 28/80 con Delibera della G.R n. 622 del 21.12.2012.

*... si analizza il Sistema "Casalazzara", costituito dai seguenti nuclei: Casalazzara 1, Casalazzara 2, Colli del Sole, Tre Colli.*



*... Il piano prevede il completamento dei nuclei al fine della riqualificazione ambientale e funzionale, avendo come obiettivo la razionalizzazione dello stato di fatto, l'utilizzazione degli spazi liberi da destinare ai servizi ed attrezzature di servizio*

*... Ai fini della ricerca delle soluzioni più idonee ed efficaci per recuperare gli insediamenti abusivi localizzati nel territorio comunale, l'insieme dei 46 nuclei, recuperati urbanisticamente con la Variante approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 622 del 21.12.2012, è stato aggregato in relazione ai rispettivi sistemi urbani di gravitazione. Tali sistemi sono stati individuati sia in base alle localizzazioni, al sistema infrastrutturale di supporto ed al sistema morfologico, il quale nel quadrante occidentale del territorio, ha fortemente condizionato l'edificazione e le relazioni funzionali.*

Sono stati individuati i seguenti 11 sistemi:

- Campo di Carne;- Sacida;- Campoverde;- Gattone – Isole;- Centro Urbano est;- Centro Urbano ovest;
- Campoleone;- Cogna;- Fossignano; - Carano;- Casalazzara

*... La zonizzazione della Variante Speciale individua quattro sottozone:*

- sottozona "BP" Tessuto Edificato;
- sottozona "BD" Completamento residenziale ad attuazione diretta;

- sottozona "BC" Completamento residenziale ad attuazione convenzionata;
- sottozona "CP" Aree di riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici.

Gli interventi relativi alle sottozone BP e BD sono cogenti ed operativi dall'approvazione della Variante. Gli interventi relativi alle zone BC e CP, attraverso i quali si prevede di dotare i nuclei spontanei urbanisticamente recuperati di servizi, parcheggi e viabilità di progetto, potranno esplicarsi all'approvazione dei Piani Attuativi (art. 1, comma 4 delle NTA) e costituiscono l'oggetto del presente procedimento.

Di seguito si estrae dalla tabella di pagina 113 e 114 relativa al riepilogo per "ciascun Sistema Urbanistico dell'intera Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi il confronto tra le cubature residue e le cubature insediabili, al fine di verificare il peso insediativo della Variante stessa, relativamente al dimensionamento del PRG", i dati riguardanti il Sistema 1-Casalazzara:

| SISTEMI               | NUCLEO         | SUPERFICI INSEDIABILI<br>S (mq)<br>BC+CP+BD | Cubatura residua<br>Tab. 7 D.G.R. 622/2012<br>(Dimensionamento della<br>Variante) | VOLUMI INSEDIABILI<br>V= S*0,6 (mc) |
|-----------------------|----------------|---|---|-------------------------------------|
| Sist. 1 - Casalazzara | Casalazzara 1  | 78.567,2                                    | 48.380  | 47.140,3                            |
|                       | Casalazzara 2  | 100.526,8                                   | 80.562  | 60.316,1                            |
|                       | Tre colli      | 31.191,6                                    | 21.822  | 18.715                              |
|                       | Colli del sole | 27.252,8                                    | 21.974  | 16.351,7                            |
|                       | <b>TOTALE</b>  | <b>237.538,5</b>                            | <b>172.738</b>  | <b>142.523,1</b>                    |

...Il sistema Casalazzara si è costruito nel tempo a partire dalla buona accessibilità della viabilità secondaria innestata sulla via Pontina. Il crinale che scende dai Castelli romani fino alla costa marina ha infatti favorito la nascita dei due principali nuclei, Casalazzara 1 e 2, e della corona delle lottizzazioni minori. La densità degli insediamenti è modesta e le tipologie sono prevalentemente uni o bifamiliari con giardino e orto. La consistenza dei valori e dei parametri urbanistici del nucleo, nella configurazione attuale ed in quella di progetto, è riportata nella sottostante tabella.

|                            | STATO DI FATTO                  |  |                                |                                  | PREVISIONI PROGETTUALI                        |   |                                |                            |  |
|----------------------------|---------------------------------|--|--------------------------------|----------------------------------|---|---|--------------------------------|----------------------------|--|
|                            | A                               | B  | C                              | D                                | E   | F   | G                              | H                          | I  |
|                            | SUPERFICIE<br>TERRITOR.<br>[Ha] | VOLUME<br>ESISTENTE<br>[m <sup>3</sup> ] | ABITANTI<br>POTENZIALI<br>[Ab] | DENSITA'<br>TERRITOR.<br>[Ab/Ha] | SUPERFICI<br>INSEDIABILI<br>[m <sup>2</sup> ] | VOLUME<br>REALIZZABILE<br>[m <sup>3</sup> ] | ABITANTI<br>POTENZIALI<br>[Ab] | ABITANTI<br>TOTALI<br>[Ab] | DENSITA'<br>TERRITOR.<br>TOTALE<br>[Ab/Ha] |
| <b>SISTEMA CASALAZZARA</b> |                                 |  |                                |                                  |   |   |                                |                            |  |
| Casalazzara 1              | 26,75                           | 112.100                                  | 934                            | 34,93                            | 78.567,2                                      | 47.140,3                                    | 393                            | 1.327                      | 49,6                                       |
| Casalazzara 2              | 40,64                           | 163.271                                  | 1.361                          | 33,48                            | 100.526,8                                     | 60.316,1                                    | 503                            | 1.864                      | 45,9                                       |
| Colli del Sole             | 7,82                            | 24.950                                   | 208                            | 26,59                            | 31.191,6                                      | 18.715                                      | 156                            | 364                        | 46,5                                       |
| Tre Colli                  | 10,69                           | 42.325                                   | 353                            | 32,99                            | 27.252,8                                      | 16.351,7                                    | 136                            | 489                        | 45,7                                       |
| <b>Totale</b>              | <b>85,90</b>                    | <b>342.646</b>                           | <b>2.855</b>                   | <b>127,98</b>                    | <b>237.538,5</b>                              | <b>142.523,1</b>                            | <b>1.188</b>                   | <b>4.044</b>               | <b>47,1</b>                                |

Il sistema "Casalazzara" è formato dai nuclei Casalazzara 1 e 2, Tre Colli e Colli del Sole per una dimensione complessiva a saturazione di 4.044 abitanti, costituita dai 2.855 esistenti a cui vanno aggiunte le previsioni di 1.188 nuovi residenti insediabili.

- Obiettivi ed Azioni di Piano:

L'approvazione della variante urbanistica costituisce un obiettivo per l'amministrazione comunale, inseguito per decenni. Con esso si costituiscono le basi per riqualificare funzionalmente (nel senso di attribuire ad esso nuove funzioni) lo spazio antropico e valorizzare il paesaggio per un'organizzazione policentrica del territorio.

*Tale obiettivo discende da una lettura critica del territorio e dalla individuazione dei riferimenti per avviare il processo di trasformazione.*

*Nei nuclei del Sistema “Casalazzara”, così come in tutti quei nuclei recuperati urbanisticamente, si rilevano le medesime criticità:*

- 1. carenza di attrezzature di servizio pubbliche e d’interesse pubblico;*
- 2. carenza di spazi pubblici e di connettivo urbano;*
- 3. carenza di verde attrezzato;*
- 4. carenza di qualità urbana, ambientale e paesaggistica.*

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

#### **ARPA LAZIO**

L’Agenzia regionale fornisce le seguenti considerazioni in relazione alle diverse componenti ambientali:

*ARIA: (...)Gli interventi previsti dal PPE prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell’aria, anche con effetti cumulativi, in un’area situata in un comune già compromesso; tuttavia considerando la valutazione quantitativa dell’impatto del PPE sul sistema della mobilità, si ritiene che la sua attuazione non sia tale da generare impatti significativi sullo stato della qualità dell’aria se verranno effettuate azioni di mitigazione che garantiscano la massima riduzione del fabbisogno energetico con i conseguenti benefici in termini di emissioni e di sostenibilità ambientale, ed una minore richiesta di energia e di potenza riducendo l’impiego di fonti inquinanti e relativi sprechi a favore di un maggiore sfruttamento di quelle rinnovabili pulite, come l’apporto solare e se verranno seguiti i provvedimenti per il mantenimento della qualità dell’aria indicati nel PRQA vigente. Si evidenzia infine che gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall’art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n. 6.*

*RISORSE IDRICHE: (...)Per quanto concerne l’infrastruttura del sistema di depurazione, in base alle informazioni in possesso di ARPA Lazio, e da come riportato dal R.P. l’area oggetto è sprovvista di fognature pubbliche e di acquedotti pubblici o consortili.*

*E’ dunque fortemente critico attuare gli interventi previsti, aumentando quindi il carico antropico, senza realizzare preventivamente le opere di urbanizzazione primaria che il PPE si promette di fare a valle del recupero dei nuclei edilizi.*

*Si ricorda infatti che le opere di urbanizzazione primaria sono la premessa indispensabile all’edificabilità dell’area ed alla possibilità di insediamenti abitativi o produttivi.*

*...Analizzando il contesto di gestione delle acque reflue emergente dall’analisi degli agglomerati superiori a 2000 AETU individuati in DGR 877/2023 (Figura 3 - Centro urbano di Casalazzara in relazione agli agglomerati individuati dalla DGR 877/2023), si nota che il centro abitato di Casalazzara si colloca in prossimità degli agglomerati di Ardea – Tor San Lorenzo (Bilancio depurativo positivo), situato in ATO 2 e l’agglomerato “La Cogna – Fossignano”, situato in ATO 4, avente un deficit depurativo di 4880 AETU (si noti il confine ATO rappresentato in rosso).*

*Si suggerisce dunque di analizzare le necessità depurative di tutto il settore occidentale del Comune di Aprilia per individuare e realizzare le infrastrutture necessarie a gestire il carico depurativo nel suo complesso, massimizzando l’efficacia sul territorio degli interventi di infrastrutturazione depurativa.*

*...Riguardo all'approvvigionamento idrico degli insediamenti esistenti, si sottolinea la presenza di procedimenti di bonifica in essere nei pressi dei pozzi privati e consortili censiti nel R.P. a pag. 129 che può incidere sulla potabilità delle acque;*

*SUOLO: (...)Si sottolinea che gli interventi del PPE prevedono un'impermeabilizzazione del suolo, che comporta un'alterazione della natura del territorio che andrebbe analizzata anche alla luce degli altri piani in essere che insistono nel comune, poiché l'impermeabilizzazione di una ulteriore porzione del territorio comunale rappresenta una criticità che necessita di un'attenta analisi.*

*Si consiglia quindi di limitare tale impatto, prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, e di rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.*

*RIFIUTI: (...)Visto che l'attuazione del PPE comporterà un incremento dei rifiuti urbani, la significatività dell'impatto dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e dovrà essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore.*

*INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: Nelle fasi di attuazione del PPE sarà necessario tenere conto della presenza di elettrodotti e dei relativi vincoli determinati sull'uso del territorio dalla presenza degli stessi. Si ricorda infatti che la presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto lì dove il PPE in esame prevede ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.*

*RADON: (...) nei futuri interventi esecutivi del PPE in esame siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento sopra specificati.*

*INQUINAMENTO ACUSTICO: (...)Atteso che il Piano in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie residenziali, si rammenta pertanto che alla richiesta delle relative 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 sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame 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 Piano dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.*

#### **Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali**

##### **CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ED IN MERITO AGLI ASPETTI URBANISTICI**

*Preliminarmente si evidenzia, seppure non strettamente attinente alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in argomento, quanto segue.*

*- Nel Rapporto Preliminare non sono state riportate le NTA e gli stralci delle zonizzazioni del Piano in oggetto e dello strumento urbanistico vigente e neanche le verifiche dettagliate in merito al*

soddisfaccimento delle aree da destinare a standard urbanistici. A tal proposito non appare chiaro se il PPE è stato redatto in conformità o meno alle previsioni urbanistiche vigenti per effetto della “Variante speciale” approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 622 del 21.12.2012. Si evidenziano a riguardo, ad esempio, i differenti dati relativi alla “Cubatura residua” ed ai “Volumi insediabili” riportati nella tabella di pagina 151-152 ed alla quantificazione degli abitanti espressi dalle volumetrie insediabili riportata a pag. 65 (n. 690) ed a pag. 135 (1.188) del Rapporto Preliminare. Alla luce dei riscontrati elementi di indeterminazione dei contenuti della proposta, si dovrà procedere ai dovuti approfondimenti in merito alla conformità o meno del PPE agli strumenti urbanistici vigenti e, nel caso in cui il Piano comporti variante urbanistica, dovranno essere espressamente e puntualmente precisati i parametri ed i contenuti della variante nonché il riferimento normativo al quale si intende fare ricorso ai fini della sua approvazione.

- Nell’eventuale prosieguo dell’iter approvativo si ritiene necessario un approfondimento della verifica degli impatti da traffico veicolare conseguenti all’attuazione del piano in oggetto e delle ulteriori previsioni in atto nello stesso ambito territoriale.

#### OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE CONNESSE AGLI ASPETTI PAESAGGISTICI

Preliminarmente si evidenzia che, non essendo state riportate le tavole di zonizzazione del Piano in oggetto sulle Tavole A e B del PTPR, non risulta allo stato possibile una completa valutazione della conformità delle relative previsioni con le NTA del PTPR.

Si rileva inoltre che nel Rapporto Preliminare si fa ancora erroneamente riferimento ai PTP laddove si afferma: “I PTP, peraltro, nelle more di approvazione del PTPR, sono tuttora vigenti”.

... Per quanto sopra evidenziato, allo stato si può solo affermare che gli interventi previsti dai Piani in oggetto dovranno essere conformi a quanto prescritto nelle norme sopra richiamate.

Gran parte dell’area ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani, porzioni ricadono nel Paesaggio agrario di rilevante valore e nel Paesaggio naturale le cui tutele sono normate rispettivamente dagli artt. 28, 25 e 22 delle NTA del PTPR.

Tuttavia, visto quanto dichiarato nel Rapporto preliminare per cui “Il Sistema Casalazzara come rilevato dall’istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240 (disciplinati dalla Legge n.168 del 20/11/2017) non ricade nel territorio gravato da diritti di uso civico” e vista l’assenza di vincoli dichiarativi che interessino le aree, le suddette norme di tutela sul paesaggio indicate nella Tav. A non sono da ritenersi prescrittive.

Ciò, fermo restando che venga accertata, per tutte le aree ricedenti nel Piano in oggetto, l’assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, per i quali il Comune dovrà produrre idonea attestazione ai sensi dell’art. 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia infatti che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 co. 1 lett. h) del Codice che renderebbe cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti soprarichiamate.

**DATO ATTO che** sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare, il Piano oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrate come segue:

|   |   |
|---|---|
| <b>Piano di Assetto<br/>Idrogeologico</b> | <b>Rapporto Preliminare</b><br><br><i>Nell’ambito di intervento non sono presenti aree sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico.</i><br><br><i>L’attenzione del piano al completamento delle reti ed in particolare a quella di deflusso delle acque pluviali e reflue, contribuisce a garantire il mantenimento dell’attuale equilibrio idrogeologico.</i> |
|---|---|

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Piano Territoriale<br/>Paesaggistico Regionale</b><br/>D.C.R. n.5 del 21/04/2021</p> | <p><b>Rapporto Preliminare</b></p> <p><i>I nuclei costituenti il sistema “Casalazzara”, secondo la tav. B “Beni Paesaggistici” del PTPR, appartengono al “Paesaggio degli insediamenti urbani” dell’area settentrionale della municipalità di Aprilia.</i></p> <p><i>(...) Dall’analisi dello stralcio della tavola B “Beni Paesaggistici” del PTPR dove ricade il Sistema Casalazzara, si rilevano inoltre i seguenti vincoli:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>a. Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua (art. 36 N.T.A.)</i></li> <li><i>b. Protezione delle aree boscate (art. 39 N.T.A.)</i></li> <li><i>c. Protezione zone di interesse archeologico (art. 42)</i></li> </ol> <p><i>Il Sistema Casalazzara come rilevato dall’istruttoria Demaniale del Comune di Aprilia acquisita al protocollo Generale in data 26.10.2004 n. 48816 e della successiva integrazione presentata in data 15/10/2008 con il n. 50240 (disciplinati dalla Legge n.168 del 20/11/2017) non ricade nel territorio gravato da diritti di uso civico.</i></p> <p><b>Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:<br/>Province Laziali</b></p> <p><i>Tav. B n. 29 “Beni Paesaggistici”, si evince comunque che le aree relative al PPE risultano interessate dai seguenti vincoli paesaggistici:</i></p> <p><b>Casalazzara 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua del D.Lgs. 42/2004, codice c059_0270 Fosso dell’incastro, codice co59_1210 Fosso dell’Acqua del Vaiarello, normate dall’art. 36 delle NTA del PTPR;</i></li> <li><i>- Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett.g) protezione delle aree boscate del D.Lgs. 42/2004, normate dall’art. 39 delle NTA del PTPR;</i></li> <li><i>- Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. m) protezione delle aree di interesse archeologico del D.Lgs. 42/2004, codice m059_1030, normate dall’art. 42 delle NTA del PTPR;</i></li> <li><i>- Individuazione del patrimonio identitario regionale ai sensi dell’art. 134 co. 1 lett. c) beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto del D.Lgs. 42/2004, codice tp059_4432, normate dall’art. 46 delle NTA del PTPR.</i></li> </ul> <p><i>Grandi porzioni delle aree ricadono nelle aree urbanizzate del PTPR.</i></p> <p><b>Casalazzara 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua del D.Lgs. 42/2004, codice c059_1210 Fosso dell’incastro, normate dall’art. 36 delle NTA del PTPR;</i></li> <li><i>- Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett.g) protezione delle aree boscate del D.Lgs. 42/2004, normate dall’art. 39 delle NTA del PTPR.</i></li> </ul> <p><i>Porzioni dell’area sono state interessate dall’Osservazione 059001_P03d accolta parzialmente</i></p> |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <p><i>Secondo quanto disposto al punto 5bb dei criteri di valutazione delle proposte Comunali, con la prescrizione, per i nuclei spontaneamente sorti ricadenti nelle perimetrazioni, di un piano attuativo complessivo corredato da SIP. Integrata dalle disposizioni del punto 5.</i></p> <p><i>Gran parte dell'area ricade nelle aree urbanizzate del PTPR.</i></p> <p><i>Colli del sole</i></p> <p><i>- Individuazione del patrimonio identitario regionale ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c) beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto del D.Lgs. 42/2004, codice tp059_4498, normate dall'art. 46 delle NTA del PTPR.</i></p> <p><i>Gran parte dell'area ricade nelle aree urbanizzate del PTPR.</i></p> <p><i>Tre Colli</i></p> <p><i>- Ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 lett. g) protezione delle aree boscate del D.Lgs. 42/2004, normate dall'art. 39 delle NTA del PTPR.</i></p> <p><i>Gran parte dell'area ricade nelle aree urbanizzate del PTPR.</i></p> <p><i>Le norme di tutela sul paesaggio, indicate nella Tav. A n. 29 del PTPR "Sistemi e Ambiti del Paesaggio" individuano le aree in esame nei seguenti contesti:</i></p> <p><i>Casalazzara 1</i></p> <p><i>Gran parte delle aree ricadono nel Paesaggio degli insediamenti urbani, porzioni ricadono nel Paesaggio agrario di valore, nel Paesaggio agrario di rilevante valore e nel Paesaggio naturale, le cui tutele sono normate rispettivamente dagli artt. 28, 26, 25 e 22 delle NTA del PTPR.</i></p> <p><i>Casalazzara 2</i></p> <p><i>Gran parte dell'area ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani, porzioni ricadono nel Paesaggio agrario di rilevante valore e nel Paesaggio naturale, le cui tutele sono normate rispettivamente dagli artt. 28, 25 e 22 delle NTA del PTPR.</i></p> <p><i>Colli del sole</i></p> <p><i>Gran parte dell'area ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani, porzioni ricadono nel Paesaggio agrario di rilevante valore, le cui tutele sono normate rispettivamente dagli artt. 28 e 25 delle NTA del PTPR.</i></p> <p><i>Tre Colli</i></p> <p><i>Gran parte dell'area ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani, porzioni ricadono nel Paesaggio agrario di rilevante valore e nel Paesaggio naturale le cui tutele sono normate rispettivamente dagli artt. 28, 25 e 22 delle NTA del PTPR.</i></p> <p><i>Non risulta accertata dal Comune, per tutte le aree ricadenti nel Piano in oggetto, l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea certificazione ai sensi dell'art. 3 della LR 1/86.</i></p> |
|--|---|

**Piano Risanamento Qualità dell'Aria**
*D.G.R. n.539 del 04/08/2020*
*D.G.R. n.305 del 28/05/2021, All.4*
**Rapporto Preliminare**

*Le scelte progettuali adottate nel piano, sono parzialmente coerenti con obiettivi, strategie ed indirizzi di sostenibilità individuati dal PRQA.*

*Se da una parte, l'aumento del carico insediativo, la realizzazione di attrezzature di servizio di quartiere, possono rappresentare fonti di accumulo ed incremento degli inquinanti in atmosfera, in contrasto con gli obiettivi di mantenimento e risanamento della qualità dell'aria, dall'altra il risanamento igienico - sanitario, la realizzazione di spazi pubblici a verde, il risanamento delle infrastrutture a rete, la riqualificazione della viabilità locale, possono configurarsi come elemento di bilanciamento dei suddetti effetti critici, considerando anche che l'ambito di intervento risulta ad oggi completamente urbanizzato e compromesso.*

*In particolare, i nuovi assetti, conseguono il principale obiettivo urbanistico costituito dall'incentivo alla permanenza nei luoghi e alla conseguente riduzione della mobilità veicolare.*

*Inoltre, l'applicazione della L.R 06/2007 "Interventi straordinari per la riqualificazione urbanistico ambientale e per il risanamento igienico sanitario e paesaggistico di ambiti territoriali individuati dalla Regione caratterizzati da gravi fenomeni di abusivismo edilizio" ai nuovi interventi ma anche alle ristrutturazioni che il piano stimolerà, porterà nel medio lungo periodo alla riduzione dei consumi e delle emissioni.*

**ARPA LAZIO**

*(...) secondo l'aggiornamento del D.G.R. 15 marzo 2022, n. 119, che sostanzialmente modifica la denominazione ed i codici delle zone il comune di Aprilia ricade nella zona litoranea 2021 – IT1218 e gli viene attribuita la classe di qualità dell'Aria "2" (Tabella 1).*

Tabella 1 - Classificazione Qualità dell'Aria - D.G.R. n. 119 del 15 marzo 2022 per il comune di Aprilia

| Codice ISAT | Comune  | Codice zona | Area (km <sup>2</sup> ) | Popolazione | Dominio | Classificazione in base al valore massimo delle celle sul Comune |      |                 |      |                  |      |            |      |
|-------------|---------|-------------|-------------------------|-------------|---------|--|------|-----------------|------|------------------|------|------------|------|
|             |         |             |                         |             |         | CO <sub>2</sub>  |      | NO <sub>2</sub> |      | PM <sub>10</sub> |      | Totale     |      |
|             |         |             |                         |             |         | DGR 536/16   | 2020 | DGR 536/16      | 2020 | DGR 536/16       | 2020 | DGR 536/16 | 2020 |
| 12059001    | Aprilia | IT1218      | 178.1                   | 74660       | Lazio   | 4  | 4    | 2               | 4    | 2                | 2    | 2          | 2    |

*Si riportano di seguito i dati del periodo 2021 – 2023.*

| Inquinante                    | Indicatore normativo   | Valore 2021 | Valore 2022 | Valore 2023 | Valore limite previsto dalla normativa* |
|-------------------------------|--|-------------|-------------|-------------|---|
| NO <sub>2</sub>               | Numero di superamenti orari di 200 µg/m <sup>3</sup> (max della media mobile su 8 ore)       | 0           | 0           | 0           | 18                                      |
|                               | Media annua (µg/m <sup>3</sup> ) MAX   | 16          | 18          | 18          | 40                                      |
| PM10                          | Media annua (µg/m <sup>3</sup> ) MAX   | 23          | 24          | 24          | 40                                      |
| PM2.5                         | Media annua (µg/m <sup>3</sup> ) MAX   | 13          | 13          | 15          | 25                                      |
| C <sub>6</sub> H <sub>6</sub> | Media annua (µg/m <sup>3</sup> ) MAX   | 3           | 3.4         | 0.3         | 5                                       |
| CO                            | Numero di superamenti di 10 mg/m <sup>3</sup> (max della media mobile su 8 ore)              | 0           | 0           | 0           | 0                                       |
| SO <sub>2</sub>               | Numero di superamenti giornalieri di 125 µg/m <sup>3</sup> (max della media mobile su 8 ore) | 0           | 0           | 0           | 3                                       |

\* Valore limite da raggiungere entro il 01/01/2015. Il calcolo è stato effettuato a partire dai campi di concentrazione orari forniti dal sistema modellistico di qualità dell'aria dell'Agenzia (<http://www.arpalazio.net/main/aria/>).

*La situazione che ha caratterizzato il comune di Aprilia nel periodo preso a riferimento (2021-2023) non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante.*

**Piano Regionale di Tutela delle Acque**

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

**Rapporto Preliminare**

*Il sistema "Casalazzara" si colloca all'interno del Bacino Incastro che comprende il Fosso dell'Incastro e il Fosso dell'Acqua del Vaiarello.*

*... Le scelte progettuali si possono considerare coerenti con le strategie ed indirizzi di sostenibilità individuati dal PRTA.*

**ARPA LAZIO**

*(...) si evidenzia che l'area del PPE, secondo l'aggiornamento del PTAR (Piano di Tutela Regionale delle Acque) approvato con D.C.R. del 23 novembre 2018 n°18 e relative norme tecniche di attuazione, ricade nel Bacino Idrografico "Incastri" (vedi tavola 2.1 del PTAR – Bacini idrografici superficiali) e nel sottobacino afferente al corpo idrico Fosso Incastri (Rio Grande) 2.*

*Visto che tale corpo idrico ha uno stato ecologico "scarso", come riportato anche nel R.P. a pag. 51, nell'area in esame dunque è presente una criticità ambientale inerente le risorse idriche che necessita di specifica attenzione, in quanto la normativa europea (Direttiva 2000/60/CE) prevede che lo stato ecologico dei corpi idrici (siano essi superficiali o sotterranei) debba raggiungere lo stato di "Buono" entro il 2027. Per raggiungere detto stato dovranno essere quindi attuate tutte le misure necessarie per la tutela delle acque in coerenza con le NTA del Piano di Tutela delle acque medesimo.*

**Piano di Gestione dei Rifiuti Regionale**

D.G.R. n.4 del 05/08/2020

**Rapporto Preliminare**

*Premesso che in tutti i nuclei è già in atto la raccolta differenziata porta a porta, l'estensione alle nuove utenze, non presenta alcuna difficoltà operativa, atteso che il processo di densificazione abitativa, consentirà il conseguimento di economie gestionali.*

|   |  |
|---|--|
|   | <p><b>ARPA LAZIO</b></p> <p><i>(...) dal quadro analizzato nel R.P. emerge che il comune di Aprilia è in linea con l'obiettivo normativo (si ricorda difatti che l'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. fissava già al 31/12/2012 l'obiettivo quantitativo di raccolta differenziata del 65%).</i></p>  |
| <p><b>Piano Regolatore Comunale (PRG)</b></p>                     | <p><b>Rapporto Preliminare</b></p> <p><i>In merito alla variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi, la L.R. 28/80 stabilisce che la nuova volumetria deve essere compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento generale. Il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 189/1 del 10/03/2011, che costituisce parte integrante della D.G.R. 622/2012, alla Tab. 1 definisce il dimensionamento della Variante Speciale, a partire dalle previsioni del P.R.G. approvato nel 1973, il quale prevedeva circa 64.000 abitanti nel centro urbano e nei tre borghi Campoleone, Campo di Carne e Campoverde, più ulteriori 40.000 abitanti circa nei 20 "Nuclei Edilizi organizzati" ubicati nelle zone E, con un peso insediativo massimo di 104.188 abitanti, da assumere come dimensionamento del PRG stesso.</i></p> <p><i>La Variante di Recupero interviene su 46 nuclei, raggruppati in 11 Sistemi locali, 3 dei quali ricadono in zone C di PRG del 1973. Le previsioni insediative relative ai nuclei urbanisticamente recuperati ricadenti in zone C si ritengono ricomprese nelle previsioni del PRG stesso.</i></p> <p><i>(...) Il suddetto piano di recupero recepisce integralmente, sviluppa ed attua i contenuti e gli obiettivi della Variante Speciale di Recupero come integrata dalle prescrizioni regionali, espresse in sede di approvazione, precedentemente richiamate. Pertanto la coerenza tra detti strumenti è completa assoluta.</i></p> |
| <p><b>Classificazione Acustica</b></p> <p><i>L.r. 18/2001</i></p> | <p><b>ARPA LAZIO</b></p> <p><i>Per quanto attiene gli aspetti relativi all'inquinamento acustico si evidenzia che in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, e come riportato nel R.P. il comune di Aprilia ha approvato e adottato il Piano di Classificazione Acustica comunale. Dal R.P. si evince che le aree oggetto del PPE ricadono nelle classi II, III e IV, ossia rispettivamente aree prevalentemente residenziali, aree di tipo misto e aree ad intensa attività umana.</i></p>  |

**DATO ATTO** che la AP non ha fornito riscontro ai sensi dell'art.12, comma 2 e comma 4 del decreto, come richiesto dalla AC con nota prot.n. 1207530 del 02/10/2024;

**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/Zone Speciali di Conservazione 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;

**TENUTO CONTO** che nell'ambito territoriale di riferimento, in attuazione della medesima Variante Speciale a cui fa riferimento il Piano in oggetto, sono in corso di approvazione i seguenti piani:

- piano attuativo dei nuclei spontanei urbanisticamente recuperati con variante speciale approvata con D.G.R. n.622/2012 – Nucleo Campoleone;
- piano attuativo dei nuclei spontanei urbanisticamente recuperati con variante speciale approvata con D.G.R. n.622/2012 - Sistema Campo di Carne;
- piano attuativo dei nuclei spontanei urbanisticamente recuperati con variante speciale approvata con D.G.R. n.622/2012 - Sistema Campoverde;
- piano attuativo dei nuclei spontanei urbanisticamente recuperati con variante speciale approvata con D.G.R. n.622/2012 - Sistema Centro Urbano Est

per ognuno dei quali è stata espletata una verifica di assoggettabilità a VAS (Determinazioni regionali G01591, G01592, G01593, G01594 del 16/02/2021);

**TENUTO CONTO** che per il piano in esame è stato rilasciato ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 dalla struttura regionale competente con Determinazione Regionale n. G00796 del 27/01/2022 parere favorevole con prescrizioni limitanti l'edificazione e l'infrastrutturazione;

**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'Autorità Procedente, a seguito dell'acquisizione dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, non ha fornito considerazioni e chiarimenti utili alla conclusione dell'istruttoria;
- I SCA hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Il Piano costituisce attuazione della Variante speciale approvata con DGR n.622/2012, che prevede insediamenti complessivi pari a circa 13.354 abitanti, con incremento insediativo pari a +18% della popolazione comunale complessiva, attualmente di circa 74.470 abitanti (fonte ISTAT 2025);
- Il suddetto incremento insediativo di 13.354 abitanti viene ritenuto *"soglia minima indispensabile per innescare i processi di costruzione di vere e proprie comunità insediate senza la quale non potrebbe esistere nessun reale recupero sociale"* come riportato nelle integrazioni al RP;
- Il Piano in oggetto, che interessa una superficie complessiva di circa 85,2 Ha, prevede un significativo incremento del carico insediativo, pari a circa 1.188 nuovi abitanti insediabili con incremento di cubatura pari a circa 142.523,1 mc, che va ad aggiungersi ai 2.855 abitanti già insediati nel Sistema Casalazzara, come riportato nel RP;
- I Piani attuativi relativi alla Variante Speciale sopra menzionati, in corso di approvazione, determinano nel loro complesso un carico insediativo di 5.472 abitanti;
- L'incremento del peso insediativo sopra descritto determina un significativo aumento del fabbisogno idrico e delle acque reflue civili da trattare;
- Nel RP in merito agli effetti generati dal piano sul contesto ambientale di riferimento cumulativamente con le altre analoghe proposte di pianificazione presenti sul territorio comunale, al fine di verificare la sostenibilità ambientale delle scelte pianificatorie, viene riportato solamente che *"nel caso specifico del sistema di Casalazzara sono da escludere effetti cumulativi con le altre zone abusive da recuperare..."*

- In merito all'effetto cumulativo degli impatti derivanti dagli altri piani, ARPA Lazio evidenzia che *“la valutazione della significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, sarebbe valutata con maggiore efficacia non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. È 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”*;
- Il Piano in esame interessa un'estesa porzione di territorio, caratterizzata dalla presenza di corpi idrici superficiali e sotterranei classificati in stato critico, come segnalato da ARPA Lazio;
- ARPA Lazio ha rilevato che l'area in oggetto è sprovvista di fognature pubbliche e di acquedotti pubblici o consortili.
- Nel RP viene riportato che attualmente vi è un utilizzo di pozzi privati o consortili per l'approvvigionamento idrico, mentre per lo smaltimento *“i reflui prodotti dagli insediamenti esistenti attivi sono gestiti tramite impianti autonomi di trattamento/smaltimento”*;
- Nel RP viene riportato che *“Il progetto definitivo approvato con DGC n. 373 del 11/12/2014 per la realizzazione di un depuratore e della relativa rete fognante a servizio del nucleo Casalazzara 2 e delle aree limitrofe non ha trovato attuazione”*;
- ARPA Lazio ha rilevato che *il centro abitato di Casalazzara si colloca in prossimità degli agglomerati di Ardea – Tor San Lorenzo (Bilancio depurativo positivo), situato in ATO 2 e l'agglomerato “La Cogna – Fossignano”, situato in ATO 4, avente un deficit depurativo di 4880 AETU*;
- ARPA Lazio segnala carenze sostanziali nella rete idrica e di smaltimento delle acque reflue, tali da non poter escludere forti criticità conseguenti all'attuazione degli interventi previsti *“senza realizzare preventivamente le opere di urbanizzazione primaria che il PPE si promette di fare a valle del recupero dei nuclei edilizi”*, anche in considerazione della vicinanza con altri agglomerati, consigliando *“di analizzare le necessità depurative di tutto il settore occidentale del comune di Aprilia per individuare e realizzare le infrastrutture necessarie a gestire il carico depurativo nel suo complesso, massimizzando l'efficacia sul territorio degli interventi di infrastrutturazione depurativa”*;
- La struttura regionale competente in materia di risorse idriche, con nota prot. 1218398 del 04/10/2024, ha richiesto integrazioni in riferimento a:
  1. *l'esame delle esigenze idriche diversificate per utilizzazioni e distinte per ciascuna area oggetto di pianificazione*;
  2. *l'indicazione delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche, evidenziando specificamente i prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali*;
  3. *la dichiarazione del gestore del servizio idrico integrato, circa la possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti con la rete acquedottistica idropotabile*;
  4. *una relazione tecnica con specifico riferimento:*
    - *alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione*;
    - *alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali*;
    - *alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue*;
- L'AP non ha fornito le integrazioni richieste con la suddetta nota prot. 1218398 del 04/10/2024, ulteriormente sollecitate dalla AC con nota prot.1569108 del 20/12/2024;
- Per quanto concerne il consumo di suolo, ARPA Lazio segnala che *“gli interventi del PPE prevedono un'impermeabilizzazione del suolo, che comporta un'alterazione della natura del territorio che andrebbe analizzata anche alla luce degli altri piani in essere che insistono nel comune, poiché l'impermeabilizzazione di una ulteriore porzione del territorio comunale rappresenta una criticità che necessita di un'attenta analisi”*, non escludendo pertanto che vi possano essere ricadute significative derivanti dall'attuazione del piano se non saranno attuate idonee misure improntate alla sostenibilità ambientale;

- Nel RP per la componente “Aria” viene riportato che *“l’aumento del carico insediativo, la realizzazione di attrezzature di servizio di quartiere, possono rappresentare fonti di accumulo ed incremento degli inquinanti in atmosfera, in contrasto con gli obiettivi di mantenimento e risanamento della qualità dell’aria...”* determinando criticità che dovranno essere bilanciate da interventi quali *“risanamento igienico - sanitario, la realizzazione di spazi pubblici a verde, il risanamento delle infrastrutture a rete, la riqualificazione della viabilità locale”*;
- Nel RP viene previsto un aumento del traffico veicolare a causa dell’incremento insediativo generato dall’attuazione del piano precisando che *“L’insediamento di nuove funzioni, residenziali e di servizio, nelle aree individuate dal Piano comporterà un incremento nei volumi di traffico veicolare”* pari a *“circa 400 vetture aggiuntive...”* che *“potrebbe avere ripercussioni sul sistema Pontina”*;
- Nel RP si riporta che sul territorio comunale sono previste *“azioni sulla mobilità sostenibile come l’incentivazione del trasporto pubblico locale e la valorizzazione del trasporto ferroviario”*, sebbene non venga fornita un’analisi in merito alle variazioni dei flussi di traffico attese nel contesto territoriale di riferimento in relazione alla viabilità esistente e di progetto ed all’attuazione della suddetta variante nel suo complesso;
- L’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali ritiene necessario un approfondimento della verifica degli impatti da traffico veicolare conseguenti all’attuazione del piano in oggetto e delle ulteriori previsioni in atto nello stesso ambito territoriale;
- Per la componente “Biodiversità” nel Rapporto Preliminare viene riportato che nelle aree pubbliche saranno creati *“piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica”*
- Nel RP non risultano analizzate le criticità evidenziate per i nuclei di Casalazzara 1 e Casalazzara 2 nella DGR n.622/2012 relativa alla Variante Speciale per i nuclei abusivi; la DGR n.622/2012 infatti li inserisce nell’elenco delle aree *che presentano situazioni particolari* e prescrive: per il Foglio C e Foglio B *“carte tematiche” ... nell’area sono presenti scarpate piuttosto ripide che, sulla loro sommità presentano dei manufatti. Alla scala del piano (1:10.000) è impossibile perimetrare correttamente la distanza minima di sicurezza da tenere nei confronti delle scarpate come prescritto dalle circolari n°3317 del 29/10/80 - n°2950 del 11/09/82 - n°769 del 23/11/82 e pertanto si prescrive di perimetrare ad una scala idonea le zone abusive e di escludere una porzione di territorio pari al doppio dell’altezza delle scarpate*; inoltre nella suddetta DGR 622/2012, si esprime Parere Negativo.... *per tutte le zone dei nuclei abusivi in esame che ricadono nelle aree perimetrare ... nella “Carta dell’idoneità” come: Aree prossime a scarpate naturali ed artificiali...*;
- Il Parere ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 reso per il Piano in esame prescrive, tra le altre cose, che: *4: Nelle zone ad idoneità limitata a causa della forte criticità morfologica e idraulica del territorio, non si dovrà edificare, né si dovranno realizzare infrastrutture viarie e parcheggi; la realizzazione di verde pubblico attrezzato sarà subordinato alla messa in sicurezza del versante.*

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

- 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;
- Sulla base del PTPR approvato con DCR n.5/2021, secondo la tavola B “Beni paesaggistici” risulta che i nuclei del piano interessano zone caratterizzate da aree boscate, fasce di rispetto di corsi d’acqua ed aree archeologiche, e che per tali zone nel RP non sono state fornite analisi soddisfacenti in merito alle ricadute ambientali delle azioni di Piano sulla componente Paesaggio;
- L’incremento insediativo, pari a circa 1.188 nuovi abitanti che va ad aggiungersi ai 2.855 abitanti già insediati nel Sistema Casalazzara, come stimato nel Rapporto Preliminare, risulta significativo in termini di ricadute ambientali;
- L’analisi degli effetti cumulativi derivanti dall’attuazione del Piano in correlazione con lo stato attuale dei carichi sulle componenti ambientali, nonché con i possibili impatti derivanti dall’attuazione degli altri Piani

relativi alla Variante Speciale e già sottoposti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, non consente di escludere possibili impatti significativi;

- La problematica sopra evidenziata è afferente a diverse criticità segnalate dai SCA ed in ordine all'interessamento di diverse componenti ambientali;
- Sulla base di quanto contenuto nel RP e indicato da ARPA Lazio il Piano interessa un territorio caratterizzato da forti criticità per quanto riguarda lo stato dei corpi idrici presenti per i quali non è possibile escludere ricadute significative sugli stessi;
- Rispetto a quanto sopra indicato per la componente idrica, la situazione risulta maggiormente critica a causa dell'assenza nella zona delle fognature e dell'acquedotto pubblico, tale per cui attualmente i residenti utilizzano pozzi privati o consortili.
- A tal proposito la struttura competente in materia di risorse idriche ha richiesto approfondimenti, a cui l'AP tuttavia non ha dato riscontro;
- Nel RP non vengono analizzate in maniera soddisfacente le ricadute del piano sul traffico veicolare in fase di esercizio, con particolare riguardo agli incrementi attesi ed agli effetti nel contesto territoriale di riferimento, anche in relazione agli effetti cumulativi con le aree circostanti sui flussi di traffico in funzione della rete infrastrutturale esistente;
- Per diverse componenti ambientali (Aria, Suolo) non è possibile escludere ricadute significative del Piano, come anche evidenziato da ARPA Lazio, per le quali risultano opportuni maggiori approfondimenti rispetto a quanto contenuto nel RP in relazione alla sostenibilità delle scelte di Piano;
- Stante la forte criticità morfologica e idraulica rilevata, le limitazioni all'edificazione e all'infrastrutturazione prescritte nel parere ex art. 89 DPR 380/2001 determinano la necessità di una revisione del piano e del suo dimensionamento;
- Nel RP per la componente "Biodiversità" non sono adeguatamente rappresentate l'analisi degli impatti e le misure mitigative previste;

**RICHIAMATO** l'art. 3 ter del d.lgs. 152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I del decreto, nonché della descrizione del piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, non risulta possibile escludere possibili impatti significativi derivanti dalle previsioni della proposta di piano;

#### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

si ritiene che il Piano in oggetto sia da assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006.

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

il Responsabile del Procedimento  
*Dott. Simone Proietti*  
(firmato digitalmente)

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